TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

NUOVO RITO FALLIMENTARE

115/2020

DEBITORE:

FALLIMENTO [redacted] IN LIQUIDAZIONE

GIUDICE:

Dott. ALBERTO CRIVELLI

CURATORE:

Dott. FABIO ENRICO PESSINA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/05/2021

creata con Tribù Office 6

ASTAlegale.net

TECNICO INCARICATO:

DR. ING. PIERGIORGIO BORGONOVO

CF:BRG PGR 43H10 C933N
con studio in SEREGNO (MB) VIA R. SANZIO N. 2
telefono: 0362 325700
fcell. 335 5436646
email: piborgo@alice.it
PEC: piergiorgio.borgonovo@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - NUOVO RITO FALLIMENTARE 115/2020

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a VERRES Via Circonvallazione SS26 angolo via Stazione, della superficie commerciale di **85,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (FALLIMENTO [redacted] IN LIQUIDAZIONE)
Trattasi di un appartamento **non ancora ultimato** sito al piano terra di un fabbricato costituito da tre corpi di fabbrica, tra loro accostati e collegati da due vani scala,da una autorimessa interrata oltre a un piano interrato adibito a cantina e locali di servizio.

L'appartamento posto nell'immobile di tre piani fuori terra con ascensore è composto da soggiorno con angolo cottura , n.2 camere, due bagni, giardino uso esclusivo e cantina al piano S1 e box. **Mancano i sanitari.**

Sviluppa le seguenti superfici:

Appartamento mq. 77 circa

Giardino in uso esclusivo mq. 60 circa

Cantina mq. 8 circa.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-S1, ha un'altezza interna di 2,55.Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 317 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 690,24 Euro, indirizzo catastale: Via Circonvallazione, piano: S1-T, intestato a [redacted]

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2013.
A.1 **box singolo**, sviluppa una superficie commerciale di **9,60** Mq.
Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 317 sub. 28 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 16 mq, rendita 57,84 Euro, indirizzo catastale: Via Circonvallazione, piano: S1, intestato a [redacted]

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**85,00 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**9,60 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 94.600,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 75.680,00**
Data della valutazione:	**13/05/2021**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

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

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, iscritta il 04/08/2006 a AOSTA ai nn. 11334/1992, a favore di SANPAOLO IMI SPA, contro [redacted], derivante da mutuo originari.
Importo ipoteca: €.4.200.000,00

ipoteca **volontaria**, iscritta il 05/03/2008 a AOSTA ai nn. 2637/489, a favore di INTESA SANPAOLO SPA, contro [redacted], derivante da mutuo originari.
Importo ipoteca: €.2.800.000,00.
Gravante sui terreni in Verres ai mapp.480 e 317 del fg.6 su cui sorge il complesso residenziale. Detta ipoteca è stata annotata di frazionamento ad Aosta in data 25/03/2014 ai nn.ri 2584/532, limitatamente ai beni in Verres al fg.6,mapp.317, sub.9,22,8,20 non oggetto della presente relazione e al fg. 6,mapp.317/25 oggetto della presente relazione sul qual l'ipoteca e risulta gravare per €.16.000,00

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 15/04/2019 a AOSTA ai nn. 3804/500, a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO S.C., contro [redacted].
Importo ipoteca: €.249.191,85.
LA PRESENTE IPOTECA GRAVA SUI BENI DI VERRES E GRESSAN

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 03/05/2021 a AOSTA ai nn. 2123/1574, a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI MILANO S.C., contro [redacted]

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:

[redacted] per la quota di 1000/1000, in forza di atto di divisione (dal 17/02/2017), con atto stipulato il 17/02/1997 a firma di Notaio MALVANO ai nn. 13358/7185 di repertorio, trascritto il 23/02/2017 a AOSTA ai nn. 1709/1280.
Con questo atto la società [redacted] si è scissa trasferendo alla società [redacted] di nuova costituzione parte del patrimonio sociale. Con atto del notaio Malvano il 10/09/2019 rep.16692 la società [redacted] è stata posta in liquidazione.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[redacted] per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (fino al 14/01/2008), con atto stipulato il 24/01/2008 a firma di Notaio Giovenzana ai nn. 177639/28550 di repertorio

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia **N. 80/07** e successive varianti, per lavori di RISTRUTTURAZIONE DI FABBRICATO ESISTENTE E COSTRUZIONE NUOVO FABBRICATO, rilasciata il 01/08/2008 con il n. 80/07 di protocollo, agibilità del 05/09/2013.
Concessione edilizia n.96/07 del 01/08/08+Concessione edilizia n.51/09 del 27/06/2011 in variante alla C.E. n.80(07+C.E. n.24/11 del 24/05/2012 in variante alla CE n.80/07 e 96/07+ C.E. n.35/12 del 29/05/2012 Variante per la ristrutturazione di fabbricato esistente da destinarsi a civile abitazione. in data 29/10/2012 è stata depositata la Denuncia di ultimazione lavori; ultimati il 31/07/2014 integralmente per le unità sub.8-9-10-13-15 e parzialmente per le unità5-6-7-11-12-14-16 L'agibilità parziale è stata rilasciata per le unità sub.4-8-9

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:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN VERRES VIA CIRCONVALLAZIONE SS26 ANGOLO VIA STAZIONE

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a VERRES Via Circonvallazione SS26 angolo via Stazione, della superficie commerciale di **85,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (FALLIMENTO [redacted] IN LIQUIDAZIONE)
Trattasi di un appartamento **non ancora ultimato** sito al piano terra di un fabbricato costituito da tre corpi di fabbrica, tra loro accostati e collegati da due vani scala,da una autorimessa interrata oltre a un piano interrato adibito a cantina e locali di servizio.

L'appartamento posto nell'immobile di tre piani fuori terra con ascensore è composto da soggiorno con angolo cottura , n.2 camere, due bagni, giardino uso esclusivo e cantina al piano S1 e box. **Mancano i sanitari.**

Sviluppa le seguenti superfici:

Appartamento mq. 77 circa

Giardino in uso esclusivo mq. 60 circa

Cantina mq. 8 circa.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-S1, ha un'altezza interna di 2,55.Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 317 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 690,24 Euro, indirizzo catastale: Via Circonvallazione, piano: S1-T, intestato a [redacted]

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2013.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

COLLEGAMENTI

autostrada distante 1 km

al di sopra della media

autostrada distante 1 km — al di sopra della media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano: — nella media

esposizione: — al di sopra della media

luminosità: — al di sopra della media

panoramicità: — al di sopra della media

impianti tecnici: — al di sopra della media

stato di manutenzione generale: — al di sopra della media

servizi: — al di sopra della media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: doppia nata con vetrocamera realizzati in legno — al di sopra della media

infissi interni:. mancano

protezioni infissi esterni: persiane realizzate in legno — buono

pareti esterne: costruite in mattoni con coibentazione in cappotto , il rivestimento è realizzato in intonaco verniciato — al di sopra della media

pavimentazione interna:. manca la pavimentazione

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia. da completare

termico: condominiale con alimentazione in metano i diffusori sono in radiatori tubolari. al momento non funzionante perchè scollegato

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
appartamento	77,00	x	100 %	=	77,00
giardino	60,00	x	10 %	=	6,00
cantina	8,00	x	25 %	=	2,00
Totale:	**145,00**				**85,00**

ACCESSORI:

box singolo, sviluppa una superficie commerciale di **9,60** Mq.
Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 317 sub. 28 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 16 mq, rendita 57,84 Euro, indirizzo catastale: Via Circonvallazione, piano: S1, intestato a [redacted]

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	85,00	x	1.000,00	=	**85.000,00**
Valore superficie accessori:	9,60	x	1.000,00	=	**9.600,00**
					94.600,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	**€. 94.600,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	**€. 94.600,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Criteri di valutazione

Al fine di stimare il valore di mercato di ciascun immobile, il metodo di stima che verrà utilizzato, è quello "comparativo" in quanto è adottabile mediante un'osservazione diretta del mercato immobiliare ed anche in conformità a quanto indicato dagli Standard Internazionali di Valutazione.

Analisi del mercato immobiliare

Per effettuare una valutazione corretta degli immobili in esame, non si può prescindere dal particolare momento di recessione che tutto il paese sta attraversando ormai da parecchio tempo e che non ha precedenti in termini di estensione e durata. È necessario quindi analizzare preventivamente il mercato immobiliare in generale e nella fattispecie del settore residenziale in particolare e chiarire alcune considerazioni imprescindibili, che trovano alla fine riscontro nel processo valutativo.

Innanzitutto, occorre evidenziare che al momento il settore edilizio sta vivendo un prolungato periodo di crisi, figlio probabilmente dell'eccessiva enfasi dei decenni passati ma indubbiamente alimentato dallo stato generale dell'economia.

Il tutto aggravato anche dall'incertezza sulle continue evoluzioni fiscali (IMU-TARI-TASI) e dall'attuale insicurezza economica che frena pesantemente gli investimenti nel settore immobiliare in particolare quello degli immobili industriali, ed accompagnato da una restrizione del credito bancario divenuto decisamente selettivo in termini di importo erogato e solvibilità della clientela che ha determinato il dilungarsi dei tempi di vendita.

Nell'esprimere dunque una valutazione dei beni in questione è necessario riflettere profondamente sullo scenario generale, sull'orizzonte temporale e sulle prospettive attese non dimenticando che il periodo di crisi attraversato dal settore dura ormai da decenni nonostante vi siano cenni reali di ripresa secondo quanto emerge da consolidate fonti di settore.

Dati immobiliari

Al fine di rendere la valutazione trasparente, affidabile e soprattutto documentata, così come richiesto dagli Standard Internazionali di Valutazione, sono state analizzate tutte le possibili fonti di informazione a disposizione ovvero:

- I prezzi vendita desumibili dagli atti di compravendita che si sono concretizzati negli ultimi anni;
- Gli asking price relativi ad annunci di vendita di immobili attualmente inseriti in annunci immobiliari consultabili in internet
- Le principali quotazioni di mercato quali l'OMI e la CCIA

Ognuna di esse verrà utilizzata nel processo valutativo in base alla loro attendibilità in quanto:

- I prezzi sono un fatto concreto di mercato e quindi un dato certo. Dall'analisi degli atti di compravendita è possibile rilevare oltre al prezzo anche le caratteristiche dell'immobile oggetto di compravendita coma la consistenza, le caratteristiche immobiliari, la dotazione di servizi d'accessori, elementi questi che possono essere considerati nel processo valutativo di comparazione;
- Gli asking price sono un dato puntuale dove è possibile desumere tutte, o quantomeno la maggior parte delle caratteristiche immobiliari, ma il prezzo proposto di vendita potrà subire una riduzione per effetto della contrattazione tra le parti.
- Questi dati, in presenza di prezzi, verranno considerati nella valutazione, ma con peso ed una attendibilità inferiore.
- La quotazione di mercato non rappresenta un dato immobiliare puntuale e pertanto non verranno utilizzati nel processo valutativo se non per una verifica conclusiva ovvero solamente per verificare a posteriori l'attendibilità del valore attribuito.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Aosta, ufficio del registro di Aosta, conservatoria dei registri immobiliari di Aosta, ufficio tecnico di Verres, agenzie: Immobilare.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	appartamento	85,00	9,60	94.600,00	94.600,00
				94.600,00 €	**94.600,00 €**

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:	**€. 94.600,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **20%** 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:	**€. 18.920,00**
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:	**€. 75.680,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - NUOVO RITO FALLIMENTARE 115/2020

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a VERRES Via Circonvallazione SS26 angolo via Stazione, della superficie commerciale di **86,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (FALLIMENTO [redacted] IN LIQUIDAZIONE)
Trattasi di un appartamento **non ancora ultimato** sito al piano terra di un fabbricato costituito da tre corpi di fabbrica, tra loro accostati e collegati da due vani scala,da una autorimessa interrata oltre a un piano interrato adibito a cantina e locali di servizio.

L'appartamento posto nell'immobile di tre piani fuori terra con ascensore è composto da soggiorno con angolo cottura , n.2 camere, due bagni, giardino uso esclusivo, cantina e box al piano S1.Mancano i sanitari.

Sviluppa le seguenti superfici:

Appartamento mq. 78 circa

Giardino in uso esclusivo mq. 60 circa

Cantina mq. 8 circa.

Con ACE del 07.05.2013 l'intero edificio è stato classificato in classe C.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-S1, ha un'altezza interna di 2,55.Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 317 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 690,24 Euro, indirizzo catastale: Via Circonvallazione, piano: S1-T, intestato a [redacted]

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2013.
A.1 **box singolo**, sviluppa una superficie commerciale di **9,60** Mq.
Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 317 sub. 29 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 16 mq, rendita 57,84 Euro, indirizzo catastale: Via Circonvallazione, piano: S1, intestato a [redacted]

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**86,00 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**9,60 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 95.600,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 76.480,00**
Data della valutazione:	**13/05/2021**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

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

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, iscritta il 04/08/2006 a AOSTA ai nn. 11334/1992, a favore di SANPAOLO IMI SPA, contro [redacted], derivante da mutuo originari.
Importo ipoteca: €.4.200.000,00

ipoteca **volontaria**, iscritta il 05/03/2008 a AOSTA ai nn. 2637/489, a favore di INTESA SANPAOLO SPA, contro [redacted], derivante da mutuo originari.
Importo ipoteca: €.2.800.000,00.
Gravante sui terreni in Verres ai mapp.480 e 317 del fg.6 su cui sorge il complesso residenziale. Detta ipoteca è stata annotata di frazionamento ad Aosta in data 25/03/2014 ai nn.ri 2584/532, limitatamente ai beni in Verres al fg.6,mapp.317, sub.9,22,8,20 non oggetto della presente relazione e al fg. 6,mapp.317/25 oggetto della presente relazione sul qual l'ipoteca e risulta gravare per €.16.000,00

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 15/04/2019 a AOSTA ai nn. 3804/500, a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO S.C., contro [redacted].
Importo ipoteca: €.249.191,85.
LA PRESENTE IPOTECA GRAVA SUI BENI DI VERRES E GRESSAN

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 03/05/2021 a AOSTA ai nn. 2123/1574, a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI MILANO S.C., contro [redacted]

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:

[redacted] per la quota di 1000/1000, in forza di atto di divisione (dal 17/02/2017), con atto stipulato il 17/02/1997 a firma di Notaio MALVANO ai nn. 13358/7185 di repertorio, trascritto il 23/02/2017 a AOSTA ai nn. 1709/1280.
Con questo atto la società [redacted] si è scissa trasferendo alla società [redacted] di nuova costituzione parte del patrimonio sociale. Con atto del notaio Malvano il 10/09/2019 rep.16692 la società [redacted] è stata posta in liquidazione.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[redacted] per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (fino al 14/01/2008), con atto stipulato il 24/01/2008 a firma di Notaio Giovenzana ai nn. 177639/28550 di repertorio

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia **N. 80/07** e successive varianti, per lavori di RISTRUTTURAZIONE DI FABBRICATO ESISTENTE E COSTRUZIONE NUOVO FABBRICATO, rilasciata il 01/08/2008 con il n. 80/07 di protocollo, agibilità del 05/09/2013.
Concessione edilizia n.96/07 del 01/08/08+Concessione edilizia n.51/09 del 27/06/2011 in variante alla C.E. n.80(07+C.E. n.24/11 del 24/05/2012 in variante alla CE n.80/07 e 96/07+ C.E. n.35/12 del 29/05/2012 Variante per la ristrutturazione di fabbricato esistente da destinarsi a civile abitazione. in data 29/10/2012 è stata depositata la Denuncia di ultimazione lavori; ultimati il 31/07/2014 integralmente per le unità sub.8-9-10-13-15 e parzialmente per le unità5-6-7-11-12-14-16 L'agibilità parziale è stata rilasciata per le unità sub.4-8-9

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:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN VERRES VIA CIRCONVALLAZIONE SS26 ANGOLO VIA STAZIONE

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a VERRES Via Circonvallazione SS26 angolo via Stazione, della superficie commerciale di **86,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (FALLIMENTO [redacted] IN LIQUIDAZIONE)
Trattasi di un appartamento **non ancora ultimato** sito al piano terra di un fabbricato costituito da tre corpi di fabbrica, tra loro accostati e collegati da due vani scala,da una autorimessa interrata oltre a un piano interrato adibito a cantina e locali di servizio.

L'appartamento posto nell'immobile di tre piani fuori terra con ascensore è composto da soggiorno con angolo cottura , n.2 camere, due bagni, giardino uso esclusivo, cantina e box al piano S1.Mancano i sanitari.

Sviluppa le seguenti superfici:

Appartamento mq. 78 circa

Giardino in uso esclusivo mq. 60 circa

Cantina mq. 8 circa.

Con ACE del 07.05.2013 l'intero edificio è stato classificato in classe C.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-S1, ha un'altezza interna di 2,55.Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 317 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 690,24 Euro, indirizzo catastale: Via Circonvallazione, piano: S1-T, intestato a [redacted]

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2013.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

COLLEGAMENTI

autostrada distante 1 km — al di sopra della media

autostrada distante 1 km — al di sopra della media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano: — nella media

esposizione: — al di sopra della media

luminosità: — al di sopra della media

panoramicità: — al di sopra della media

impianti tecnici: al di sopra della media

stato di manutenzione generale: al di sopra della media

servizi: al di sopra della media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: doppia nata con vetrocamera realizzati in legno — al di sopra della media

infissi interni:. mancano

protezioni infissi esterni: persiane realizzate in legno — buono

pareti esterne: costruite in mattoni con coibentazione in cappotto , il rivestimento è realizzato in intonaco verniciato — al di sopra della media

pavimentazione interna:. manca la pavimentazione

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia. da completare

termico: condominiale con alimentazione in metano i diffusori sono in radiatori tubolari. al momento non funzionante perchè scollegato

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
appartamento	78,00	x	100 %	=	78,00
giardino	60,00	x	10 %	=	6,00
cantina	8,00	x	25 %	=	2,00
Totale:	**146,00**				**86,00**

ACCESSORI:

box singolo, sviluppa una superficie commerciale di **9,60** Mq.
Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 317 sub. 29 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 16 mq, rendita 57,84 Euro, indirizzo catastale: Via Circonvallazione, piano: S1, intestato a [redacted]

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	86,00	x	1.000,00	=	**86.000,00**
Valore superficie accessori:	9,60	x	1.000,00	=	**9.600,00**
					95.600,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	**€. 95.600,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	**€. 95.600,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Criteri di valutazione

Al fine di stimare il valore di mercato di ciascun immobile, il metodo di stima che verrà utilizzato, è quello "comparativo" in quanto è adottabile mediante un'osservazione diretta del mercato immobiliare ed anche in conformità a quanto indicato dagli Standard Internazionali di Valutazione.

Analisi del mercato immobiliare

Per effettuare una valutazione corretta degli immobili in esame, non si può prescindere dal particolare momento di recessione che tutto il paese sta attraversando ormai da parecchio tempo e che non ha precedenti in termini di estensione e durata. È necessario quindi analizzare preventivamente il mercato immobiliare in generale e nella fattispecie del settore residenziale in particolare e chiarire alcune considerazioni imprescindibili, che trovano alla fine riscontro nel processo valutativo.

Innanzitutto, occorre evidenziare che al momento il settore edilizio sta vivendo un prolungato periodo di crisi, figlio probabilmente dell'eccessiva enfasi dei decenni passati ma indubbiamente alimentato dallo stato generale dell'economia.

Il tutto aggravato anche dall'incertezza sulle continue evoluzioni fiscali (IMU-TARI-TASI) e dall'attuale insicurezza economica che frena pesantemente gli investimenti nel settore immobiliare in particolare quello degli immobili industriali, ed accompagnato da una restrizione del credito bancario divenuto decisamente selettivo in termini di importo erogato e solvibilità della clientela che ha determinato il dilungarsi dei tempi di vendita.

Nell'esprimere dunque una valutazione dei beni in questione è necessario riflettere profondamente sullo scenario generale, sull'orizzonte temporale e sulle prospettive attese non dimenticando che il periodo di crisi attraversato dal settore dura ormai da decenni nonostante vi siano cenni reali di ripresa secondo quanto emerge da consolidate fonti di settore.

Dati immobiliari

Al fine di rendere la valutazione trasparente, affidabile e soprattutto documentata, così come richiesto dagli Standard Internazionali di Valutazione, sono state analizzate tutte le possibili fonti di informazione a disposizione ovvero:

- I prezzi vendita desumibili dagli atti di compravendita che si sono concretizzati negli ultimi anni;
- Gli asking price relativi ad annunci di vendita di immobili attualmente inseriti in annunci immobiliari consultabili in internet
- Le principali quotazioni di mercato quali l'OMI e la CCIA

Ognuna di esse verrà utilizzata nel processo valutativo in base alla loro attendibilità in quanto:

- I prezzi sono un fatto concreto di mercato e quindi un dato certo. Dall'analisi degli atti di compravendita è possibile rilevare oltre al prezzo anche le caratteristiche dell'immobile oggetto di compravendita coma la consistenza, le caratteristiche immobiliari, la dotazione di servizi d'accessori, elementi questi che possono essere considerati nel processo valutativo di comparazione;
- Gli asking price sono un dato puntuale dove è possibile desumere tutte, o quantomeno la maggior parte delle caratteristiche immobiliari, ma il prezzo proposto di vendita potrà subire una riduzione per effetto della contrattazione tra le parti.
- Questi dati, in presenza di prezzi, verranno considerati nella valutazione, ma con peso ed una attendibilità inferiore.
- La quotazione di mercato non rappresenta un dato immobiliare puntuale e pertanto non verranno utilizzati nel processo valutativo se non per una verifica conclusiva ovvero solamente per verificare a posteriori l'attendibilità del valore attribuito.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Aosta, ufficio del registro di Aosta, conservatoria dei registri immobiliari di Aosta, ufficio tecnico di Verres, agenzie: Immobilare.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	appartamento	86,00	9,60	95.600,00	95.600,00
				95.600,00 €	**95.600,00 €**

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: **€. 95.600,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **20%** 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: **€. 19.120,00**

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:	**€. 76.480,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - NUOVO RITO FALLIMENTARE 115/2020

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a VERRES Via Circonvallazione SS26 angolo via Stazione, della superficie commerciale di **99,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (FALLIMENTO [redacted] IN LIQUIDAZIONE)
Trattasi di un appartamento **non ancora ultimato** sito al piano primo di un fabbricato costituito da tre corpi di fabbrica, tra loro accostati e collegati da due vani scala,da una autorimessa interrata oltre a un piano interrato adibito a cantina e locali di servizio.

L'appartamento posto nell'immobile di tre piani fuori terra con ascensore è composto da soggiorno con angolo cottura , n.2 camere, due bagni, due balconi, cantina e box al piano S1.Mancano i sanitari.

Sviluppa le seguenti superfici:

Appartamento mq. 90 circa

Balconi mq.14 circa

Cantina mq. 8 circa.

Con ACE del 07.05.2013 l'intero edificio è stato classificato in classe C.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-S1, ha un'altezza interna di 2,55.Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 317 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 690,24 Euro, indirizzo catastale: Via Circonvallazione, piano: S1-T, intestato a [redacted]L

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2013.
A.1 **box singolo**, sviluppa una superficie commerciale di **10,80** Mq.
Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 317 (catasto fabbricati), scheda 26, categoria C/6, classe 2, consistenza 18 mq, rendita 65,07 Euro, indirizzo catastale: Via Circonvallazione, piano: S1, intestato a [redacted]

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**99,00 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**10,80 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 109.800,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 87.840,00**
Data della valutazione:	**13/05/2021**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

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

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, iscritta il 04/08/2006 a AOSTA ai nn. 11334/1992, a favore di SANPAOLO IMI SPA, contro [redacted], derivante da mutuo originari.
Importo ipoteca: €.4.200.000,00

ipoteca **volontaria**, iscritta il 05/03/2008 a AOSTA ai nn. 2637/489, a favore di INTESA SANPAOLO SPA, contro [redacted], derivante da mutuo originari.
Importo ipoteca: €.2.800.000,00.
Gravante sui terreni in Verres ai mapp.480 e 317 del fg.6 su cui sorge il complesso residenziale. Detta ipoteca è stata annotata di frazionamento ad Aosta in data 25/03/2014 ai nn.ri 2584/532, limitatamente ai beni in Verres al fg.6,mapp.317, sub.9,22,8,20 non oggetto della presente relazione e al fg. 6,mapp.317/25 oggetto della presente relazione sul qual l'ipoteca e risulta gravare per €.16.000,00

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 15/04/2019 a AOSTA ai nn. 3804/500, a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO S.C., contro [redacted].
Importo ipoteca: €.249.191,85.
LA PRESENTE IPOTECA GRAVA SUI BENI DI VERRES E GRESSAN

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 03/05/2021 a AOSTA ai nn. 2123/1574, a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI MILANO S.C., contro [redacted]

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:

[redacted] per la quota di 1000/1000, in forza di atto di divisione (dal 17/02/2017), con atto stipulato il 17/02/1997 a firma di Notaio MALVANO ai nn. 13358/7185 di repertorio, trascritto il 23/02/2017 a AOSTA ai nn. 1709/1280.
Con questo atto la società [redacted] si è scissa trasferendo alla società [redacted] di nuova costituzione parte del patrimonio sociale. Con atto del notaio Malvano il 10/09/2019 rep.16692 la società [redacted] è stata posta in liquidazione.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[redacted] per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (fino al 14/01/2008), con atto stipulato il 24/01/2008 a firma di Notaio Giovenzana ai nn. 177639/28550 di repertorio

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia **N. 80/07** e successive varianti, per lavori di RISTRUTTURAZIONE DI FABBRICATO ESISTENTE E COSTRUZIONE NUOVO FABBRICATO, rilasciata il 01/08/2008 con il n. 80/07 di protocollo, agibilità del 05/09/2013.
Concessione edilizia n.96/07 del 01/08/08+Concessione edilizia n.51/09 del 27/06/2011 in variante alla C.E. n.80(07+C.E. n.24/11 del 24/05/2012 in variante alla CE n.80/07 e 96/07+ C.E. n.35/12 del 29/05/2012 Variante per la ristrutturazione di fabbricato esistente da destinarsi a civile abitazione. in data 29/10/2012 è stata depositata la Denuncia di ultimazione lavori; ultimati il 31/07/2014 integralmente per le unità sub.8-9-10-13-15 e parzialmente per le unità5-6-7-11-12-14-16 L'agibilità parziale è stata rilasciata per le unità sub.4-8-9

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:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN VERRES VIA CIRCONVALLAZIONE SS26 ANGOLO VIA STAZIONE

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a VERRES Via Circonvallazione SS26 angolo via Stazione, della superficie commerciale di **99,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (FALLIMENTO [redacted] IN LIQUIDAZIONE)
Trattasi di un appartamento **non ancora ultimato** sito al piano primo di un fabbricato costituito da tre corpi di fabbrica, tra loro accostati e collegati da due vani scala,da una autorimessa interrata oltre a un piano interrato adibito a cantina e locali di servizio.

L'appartamento posto nell'immobile di tre piani fuori terra con ascensore è composto da soggiorno con angolo cottura , n.2 camere, due bagni, due balconi, cantina e box al piano S1.Mancano i sanitari.

Sviluppa le seguenti superfici:

Appartamento mq. 90 circa

Balconi mq.14 circa

Cantina mq. 8 circa.

Con ACE del 07.05.2013 l'intero edificio è stato classificato in classe C.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-S1, ha un'altezza interna di 2,55.Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 317 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 690,24 Euro, indirizzo catastale: Via Circonvallazione, piano: S1-T, intestato a [redacted]

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2013.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

COLLEGAMENTI

autostrada distante 1 km — al di sopra della media

autostrada distante 1 km — al di sopra della media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano: — nella media

esposizione: — al di sopra della media

luminosità: — al di sopra della media

panoramicità: — al di sopra della media

impianti tecnici: al di sopra della media

stato di manutenzione generale: al di sopra della media

servizi: al di sopra della media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: doppia nata con vetrocamera realizzati in legno — al di sopra della media

infissi interni:. mancano

protezioni infissi esterni: persiane realizzate in legno — buono

pareti esterne: costruite in mattoni con coibentazione in cappotto , il rivestimento è realizzato in intonaco verniciato — al di sopra della media

pavimentazione interna:. manca la pavimentazione

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia. da completare

termico: condominiale con alimentazione in metano i diffusori sono in radiatori tubolari. al momento non funzionante perchè scollegato

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
appartamento	90,00	x	100 %	=	90,00
balconi	14,00	x	50 %	=	7,00
cantina	8,00	x	25 %	=	2,00
Totale:	**112,00**				**99,00**

ACCESSORI:

box singolo, sviluppa una superficie commerciale di **10,80** Mq.
Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 317 (catasto fabbricati), scheda 26, categoria C/6, classe 2, consistenza 18 mq, rendita 65,07 Euro, indirizzo catastale: Via Circonvallazione, piano: S1, intestato a [redacted]

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	99,00	x	1.000,00	=	**99.000,00**
Valore superficie accessori:	10,80	x	1.000,00	=	**10.800,00**
					109.800,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 109.800,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 109.800,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Criteri di valutazione

Al fine di stimare il valore di mercato di ciascun immobile, il metodo di stima che verrà utilizzato, è quello "comparativo" in quanto è adottabile mediante un'osservazione diretta del mercato immobiliare ed anche in conformità a quanto indicato dagli Standard Internazionali di Valutazione.

Analisi del mercato immobiliare

Per effettuare una valutazione corretta degli immobili in esame, non si può prescindere dal particolare momento di recessione che tutto il paese sta attraversando ormai da parecchio tempo e che non ha precedenti in termini di estensione e durata. È necessario quindi analizzare preventivamente il mercato immobiliare in generale e nella fattispecie del settore residenziale in particolare e chiarire alcune considerazioni imprescindibili, che trovano alla fine riscontro nel processo valutativo.

Innanzitutto, occorre evidenziare che al momento il settore edilizio sta vivendo un prolungato periodo di crisi, figlio probabilmente dell'eccessiva enfasi dei decenni passati ma indubbiamente alimentato dallo stato generale dell'economia.

Il tutto aggravato anche dall'incertezza sulle continue evoluzioni fiscali (IMU-TARI-TASI) e dall'attuale insicurezza economica che frena pesantemente gli investimenti nel settore immobiliare in particolare quello degli immobili industriali, ed accompagnato da una restrizione del credito bancario divenuto decisamente selettivo in termini di importo erogato e solvibilità della clientela che ha determinato il dilungarsi dei tempi di vendita.

Nell'esprimere dunque una valutazione dei beni in questione è necessario riflettere profondamente sullo scenario generale, sull'orizzonte temporale e sulle prospettive attese non dimenticando che il periodo di crisi attraversato dal settore dura ormai da decenni nonostante vi siano cenni reali di ripresa secondo quanto emerge da consolidate fonti di settore.

Dati immobiliari

Al fine di rendere la valutazione trasparente, affidabile e soprattutto documentata, così come richiesto dagli Standard Internazionali di Valutazione, sono state analizzate tutte le possibili fonti di informazione a disposizione ovvero:

- I prezzi vendita desumibili dagli atti di compravendita che si sono concretizzati negli ultimi anni;
- Gli asking price relativi ad annunci di vendita di immobili attualmente inseriti in annunci immobiliari consultabili in internet
- Le principali quotazioni di mercato quali l'OMI e la CCIA

Ognuna di esse verrà utilizzata nel processo valutativo in base alla loro attendibilità in quanto:

- I prezzi sono un fatto concreto di mercato e quindi un dato certo. Dall'analisi degli atti di compravendita è possibile rilevare oltre al prezzo anche le caratteristiche dell'immobile oggetto di compravendita coma la consistenza, le caratteristiche immobiliari, la dotazione di servizi d'accessori, elementi questi che possono essere considerati nel processo valutativo di comparazione;
- Gli asking price sono un dato puntuale dove è possibile desumere tutte, o quantomeno la maggior parte delle caratteristiche immobiliari, ma il prezzo proposto di vendita potrà subire una riduzione per effetto della contrattazione tra le parti.
- Questi dati, in presenza di prezzi, verranno considerati nella valutazione, ma con peso ed una attendibilità inferiore.
- La quotazione di mercato non rappresenta un dato immobiliare puntuale e pertanto non verranno utilizzati nel processo valutativo se non per una verifica conclusiva ovvero solamente per verificare a posteriori l'attendibilità del valore attribuito.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Aosta, ufficio del registro di Aosta, conservatoria dei registri immobiliari di Aosta, ufficio tecnico di Verres, agenzie: Immobilare.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	appartamento	99,00	10,80	109.800,00	109.800,00
				109.800,00 €	**109.800,00 €**

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: **€. 109.800,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **20%** 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: **€. 21.960,00**

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:	**€. 87.840,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - NUOVO RITO FALLIMENTARE 115/2020

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a VERRES Via Circonvallazione SS26 angolo via Stazione, della superficie commerciale di **90,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (FALLIMENTO [redacted] IN LIQUIDAZIONE)
Trattasi di un appartamento **non ancora ultimato** sito al piano secondo e terzo colegati tra di loro con una scala interna di un fabbricato costituito da tre corpi di fabbrica, tra loro accostati e collegati da due vani scala,da una autorimessa interrata oltre a un piano interrato adibito a cantina e locali di servizio.

L'appartamento posto nell'immobile di tre piani fuori terra con ascensore è composto da soggiorno con angolo cottura , n.2 camere, due bagni, due balconi,, cantina e box al piano S1.Mancano i sanitari.

Sviluppa le seguenti superfici:

Appartamento mq. 76 circa

Balconi mq.24 circa

Cantina mq. 8 circa.

Con ACE del 07.05.2013 l'intero edificio è stato classificato in classe C.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2-3-S1, ha un'altezza interna di 2,55.Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 317 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 690,24 Euro, indirizzo catastale: Via Circonvallazione, piano: S1-2-3, intestato a [redacted]

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2013.
A.1 **box singolo**, sviluppa una superficie commerciale di **12,60** Mq.
Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 317 sub. 25 (catasto fabbricati), consistenza 21 mq, rendita 75,92 Euro, indirizzo catastale: Via Circonvallazione, piano: S1, intestato a [redacted]

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**90,00 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**12,60 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 102.600,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 82.080,00**
Data della valutazione:	**13/05/2021**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

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

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, iscritta il 04/08/2006 a AOSTA ai nn. 11334/1992, a favore di SANPAOLO IMI SPA, contro [redacted], derivante da mutuo originari.
Importo ipoteca: €.4.200.000,00

ipoteca **volontaria**, iscritta il 05/03/2008 a AOSTA ai nn. 2637/489, a favore di INTESA SANPAOLO SPA, contro [redacted], derivante da mutuo originari.
Importo ipoteca: €.2.800.000,00.
Gravante sui terreni in Verres ai mapp.480 e 317 del fg.6 su cui sorge il complesso residenziale. Detta ipoteca è stata annotata di frazionamento ad Aosta in data 25/03/2014 ai nn.ri 2584/532, limitatamente ai beni in Verres al fg.6,mapp.317, sub.9,22,8,20 non oggetto della presente relazione e al fg. 6,mapp.317/25 oggetto della presente relazione sul qual l'ipoteca e risulta gravare per €.16.000,00

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 15/04/2019 a AOSTA ai nn. 3804/500, a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO S.C., contro [redacted].
Importo ipoteca: €.249.191,85.
LA PRESENTE IPOTECA GRAVA SUI BENI DI VERRES E GRESSAN

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 03/05/2021 a AOSTA ai nn. 2123/1574, a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI MILANO S.C., contro [redacted]

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:

[redacted] per la quota di 1000/1000, in forza di atto di divisione (dal 17/02/2017), con atto stipulato il 17/02/1997 a firma di Notaio MALVANO ai nn. 13358/7185 di repertorio, trascritto il 23/02/2017 a AOSTA ai nn. 1709/1280.
Con questo atto la società [redacted] si è scissa trasferendo alla società [redacted] di nuova costituzione parte del patrimonio sociale. Con atto del notaio Malvano il 10/09/2019 rep.16692 la società [redacted] è stata posta in liquidazione.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[redacted] per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (fino al 14/01/2008), con atto stipulato il 24/01/2008 a firma di Notaio Giovenzana ai nn. 177639/28550 di repertorio

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia **N. 80/07** e successive varianti, per lavori di RISTRUTTURAZIONE DI FABBRICATO ESISTENTE E COSTRUZIONE NUOVO FABBRICATO, rilasciata il 01/08/2008 con il n. 80/07 di protocollo, agibilità del 05/09/2013.
Concessione edilizia n.96/07 del 01/08/08+Concessione edilizia n.51/09 del 27/06/2011 in variante alla C.E. n.80(07+C.E. n.24/11 del 24/05/2012 in variante alla CE n.80/07 e 96/07+ C.E. n.35/12 del 29/05/2012 Variante per la ristrutturazione di fabbricato esistente da destinarsi a civile abitazione. in data 29/10/2012 è stata depositata la Denuncia di ultimazione lavori; ultimati il 31/07/2014 integralmente per le unità sub.8-9-10-13-15 e parzialmente per le unità5-6-7-11-12-14-16 L'agibilità parziale è stata rilasciata per le unità sub.4-8-9

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:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN VERRES VIA CIRCONVALLAZIONE SS26 ANGOLO VIA STAZIONE

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a VERRES Via Circonvallazione SS26 angolo via Stazione, della superficie commerciale di **90,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (FALLIMENTO [redacted] IN LIQUIDAZIONE)

Trattasi di un appartamento **non ancora ultimato** sito al piano secondo e terzo colegati tra di loro con una scala interna di un fabbricato costituito da tre corpi di fabbrica, tra loro accostati e collegati da due vani scala,da una autorimessa interrata oltre a un piano interrato adibito a cantina e locali di servizio.

L'appartamento posto nell'immobile di tre piani fuori terra con ascensore è composto da soggiorno con angolo cottura , n.2 camere, due bagni, due balconi,, cantina e box al piano S1.Mancano i sanitari.

Sviluppa le seguenti superfici:

Appartamento mq. 76 circa

Balconi mq.24 circa

Cantina mq. 8 circa.

Con ACE del 07.05.2013 l'intero edificio è stato classificato in classe C.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2-3-S1, ha un'altezza interna di 2,55.Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 317 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 690,24 Euro, indirizzo catastale: Via Circonvallazione, piano: S1-2-3, intestato a [redacted]

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2013.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

COLLEGAMENTI

autostrada distante 1 km — al di sopra della media

autostrada distante 1 km — al di sopra della media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano: — nella media

esposizione: — al di sopra della media

luminosità: — al di sopra della media

panoramicità: — al di sopra della

impianti tecnici:	media al di sopra della media
stato di manutenzione generale:	al di sopra della media
servizi:	al di sopra della media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: doppia nata con vetrocamera realizzati in legno	al di sopra della media
infissi interni:. mancano	
protezioni infissi esterni: persiane realizzate in legno	buono
pareti esterne: costruite in mattoni con coibentazione in cappotto , il rivestimento è realizzato in intonaco verniciato	al di sopra della media
pavimentazione interna:. manca la pavimentazione	

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia. da completare	
termico: condominiale con alimentazione in metano i diffusori sono in radiatori tubolari. al momento non funzionante perchè scollegato	

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
appartamento	76,00	x	100 %	=	76,00
balconi	24,00	x	50 %	=	12,00
cantina	8,00	x	25 %	=	2,00
Totale:	**108,00**				**90,00**

ACCESSORI:

box singolo, sviluppa una superficie commerciale di **12,60** Mq.
Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 317 sub. 25 (catasto fabbricati), consistenza 21 mq, rendita 75,92 Euro, indirizzo catastale: Via Circonvallazione, piano: S1, intestato a [redacted]

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	90,00	x	1.000,00	=	**90.000,00**
Valore superficie accessori:	12,60	x	1.000,00	=	**12.600,00**
					102.600,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 102.600,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 102.600,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Criteri di valutazione

Al fine di stimare il valore di mercato di ciascun immobile, il metodo di stima che verrà utilizzato, è quello "comparativo" in quanto è adottabile mediante un'osservazione diretta del mercato immobiliare ed anche in conformità a quanto indicato dagli Standard Internazionali di Valutazione.

Analisi del mercato immobiliare

Per effettuare una valutazione corretta degli immobili in esame, non si può prescindere dal particolare momento di recessione che tutto il paese sta attraversando ormai da parecchio tempo e che non ha precedenti in termini di estensione e durata. È necessario quindi analizzare preventivamente il mercato immobiliare in generale e nella fattispecie del settore residenziale in particolare e chiarire alcune considerazioni imprescindibili, che trovano alla fine riscontro nel processo valutativo.

Innanzitutto, occorre evidenziare che al momento il settore edilizio sta vivendo un prolungato periodo di crisi, figlio probabilmente dell'eccessiva enfasi dei decenni passati ma indubbiamente alimentato dallo stato generale dell'economia.

Il tutto aggravato anche dall'incertezza sulle continue evoluzioni fiscali (IMU-TARI-TASI) e dall'attuale insicurezza economica che frena pesantemente gli investimenti nel settore immobiliare in particolare quello degli immobili industriali, ed accompagnato da una restrizione del credito bancario divenuto decisamente selettivo in termini di importo erogato e solvibilità della clientela che ha determinato il dilungarsi dei tempi di vendita.

Nell'esprimere dunque una valutazione dei beni in questione è necessario riflettere profondamente sullo scenario generale, sull'orizzonte temporale e sulle prospettive attese non dimenticando che il periodo di crisi attraversato dal settore dura ormai da decenni nonostante vi siano cenni reali di ripresa secondo quanto emerge da consolidate fonti di settore.

Dati immobiliari

Al fine di rendere la valutazione trasparente, affidabile e soprattutto documentata, così come richiesto dagli Standard Internazionali di Valutazione, sono state analizzate tutte le possibili fonti di informazione a disposizione ovvero:

- I prezzi vendita desumibili dagli atti di compravendita che si sono concretizzati negli ultimi anni;
- Gli asking price relativi ad annunci di vendita di immobili attualmente inseriti in annunci immobiliari consultabili in internet
- Le principali quotazioni di mercato quali l'OMI e la CCIA

Ognuna di esse verrà utilizzata nel processo valutativo in base alla loro attendibilità in quanto:

- I prezzi sono un fatto concreto di mercato e quindi un dato certo. Dall'analisi degli atti di compravendita è possibile rilevare oltre al prezzo anche le caratteristiche dell'immobile oggetto di compravendita coma la consistenza, le caratteristiche immobiliari, la dotazione di servizi d'accessori, elementi questi che possono essere considerati nel processo valutativo di comparazione;
- Gli asking price sono un dato puntuale dove è possibile desumere tutte, o quantomeno la maggior parte delle caratteristiche immobiliari, ma il prezzo proposto di vendita potrà subire una riduzione per effetto della contrattazione tra le parti.
- Questi dati, in presenza di prezzi, verranno considerati nella valutazione, ma con peso ed una attendibilità inferiore.
- La quotazione di mercato non rappresenta un dato immobiliare puntuale e pertanto non verranno utilizzati nel processo valutativo se non per una verifica conclusiva ovvero solamente per verificare a posteriori l'attendibilità del valore attribuito.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Aosta, ufficio del registro di Aosta, conservatoria dei registri immobiliari di Aosta, ufficio tecnico di Verres, agenzie: Immobilare.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	appartamento	90,00	12,60	102.600,00	102.600,00
				102.600,00 €	**102.600,00 €**

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: **€. 102.600,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **20%** 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: **€. 20.520,00**

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:	**€. 82.080,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - NUOVO RITO FALLIMENTARE 115/2020

LOTTO 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a VERRES Via Circonvallazione SS26 angolo via Stazione, della superficie commerciale di **95,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (FALLIMENTO [redacted] IN LIQUIDAZIONE)
Trattasi di un appartamento **non ancora ultimato** sito al piano secondo e terzo colegati tra di loro con una scala interna di un fabbricato costituito da tre corpi di fabbrica, tra loro accostati e collegati da due vani scala,da una autorimessa interrata oltre a un piano interrato adibito a cantina e locali di servizio.

L'appartamento posto nell'immobile di tre piani fuori terra con ascensore è composto da soggiorno con angolo cottura , n.1 camera, due bagni, due balconi , cantina e box al piano S1.Mancano i sanitari.

Sviluppa le seguenti superfici:

Appartamento mq. 80 circa

Balconi mq.26 circa

Cantina mq. 8 circa.

Con ACE del 07.05.2013 l'intero edificio è stato classificato in classe C.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2-3-S1, ha un'altezza interna di 2,55.Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 317 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 536,86 Euro, indirizzo catastale: Via Circonvallazione, piano: S1-2-3, intestato a [redacted]

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2013.
A.1 **box singolo**, sviluppa una superficie commerciale di **12,00** Mq.
Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 317 sub. 23 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 20 mq, rendita 72,30 Euro, indirizzo catastale: Via Circonvallazione, piano: S1, intestato a [redacted]

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**95,00 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**12,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 107.000,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 85.600,00**
Data della valutazione:	**13/05/2021**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

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

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, iscritta il 04/08/2006 a AOSTA ai nn. 11334/1992, a favore di SANPAOLO IMI SPA, contro [redacted], derivante da mutuo originari.
Importo ipoteca: €.4.200.000,00

ipoteca **volontaria**, iscritta il 05/03/2008 a AOSTA ai nn. 2637/489, a favore di INTESA SANPAOLO SPA, contro [redacted], derivante da mutuo originari.
Importo ipoteca: €.2.800.000,00.
Gravante sui terreni in Verres ai mapp.480 e 317 del fg.6 su cui sorge il complesso residenziale. Detta ipoteca è stata annotata di frazionamento ad Aosta in data 25/03/2014 ai nn.ri 2584/532, limitatamente ai beni in Verres al fg.6,mapp.317, sub.9,22,8,20 non oggetto della presente relazione e al fg. 6,mapp.317/25 oggetto della presente relazione sul qual l'ipoteca e risulta gravare per €.16.000,00

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 15/04/2019 a AOSTA ai nn. 3804/500, a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO S.C., contro [redacted].
Importo ipoteca: €.249.191,85.
LA PRESENTE IPOTECA GRAVA SUI BENI DI VERRES E GRESSAN

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 03/05/2021 a AOSTA ai nn. 2123/1574, a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI MILANO S.C., contro [redacted]

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:

[redacted] per la quota di 1000/1000, in forza di atto di divisione (dal 17/02/2017), con atto stipulato il 17/02/1997 a firma di Notaio MALVANO ai nn. 13358/7185 di repertorio, trascritto il 23/02/2017 a AOSTA ai nn. 1709/1280.
Con questo atto la società [redacted] si è scissa trasferendo alla società [redacted] di nuova costituzione parte del patrimonio sociale. Con atto del notaio Malvano il 10/09/2019 rep.16692 la società [redacted] è stata posta in liquidazione.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[redacted] per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (fino al 14/01/2008), con atto stipulato il 24/01/2008 a firma di Notaio Giovenzana ai nn. 177639/28550 di repertorio

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia **N. 80/07** e successive varianti, per lavori di RISTRUTTURAZIONE DI FABBRICATO ESISTENTE E COSTRUZIONE NUOVO FABBRICATO, rilasciata il 01/08/2008 con il n. 80/07 di protocollo, agibilità del 05/09/2013.
Concessione edilizia n.96/07 del 01/08/08+Concessione edilizia n.51/09 del 27/06/2011 in variante alla C.E. n.80(07+C.E. n.24/11 del 24/05/2012 in variante alla CE n.80/07 e 96/07+ C.E. n.35/12 del 29/05/2012 Variante per la ristrutturazione di fabbricato esistente da destinarsi a civile abitazione. in data 29/10/2012 è stata depositata la Denuncia di ultimazione lavori; ultimati il 31/07/2014 integralmente per le unità sub.8-9-10-13-15 e parzialmente per le unità5-6-7-11-12-14-16 L'agibilità parziale è stata rilasciata per le unità sub.4-8-9

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:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN VERRES VIA CIRCONVALLAZIONE SS26 ANGOLO VIA STAZIONE

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a VERRES Via Circonvallazione SS26 angolo via Stazione, della superficie commerciale di **95,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (FALLIMENTO [redacted] IN LIQUIDAZIONE)
Trattasi di un appartamento **non ancora ultimato** sito al piano secondo e terzo colegati tra di loro con una scala interna di un fabbricato costituito da tre corpi di fabbrica, tra loro accostati e collegati da due vani scala,da una autorimessa interrata oltre a un piano interrato adibito a cantina e locali di servizio.

L'appartamento posto nell'immobile di tre piani fuori terra con ascensore è composto da soggiorno con angolo cottura , n.1 camera, due bagni, due balconi , cantina e box al piano S1.Mancano i sanitari.

Sviluppa le seguenti superfici:

Appartamento mq. 80 circa

Balconi mq.26 circa

Cantina mq. 8 circa.

Con ACE del 07.05.2013 l'intero edificio è stato classificato in classe C.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2-3-S1, ha un'altezza interna di 2,55.Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 317 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 536,86 Euro, indirizzo catastale: Via Circonvallazione, piano: S1-2-3, intestato a [redacted]

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2013.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

COLLEGAMENTI

autostrada distante 1 km — al di sopra della media

autostrada distante 1 km — al di sopra della media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano: — nella media

esposizione: — al di sopra della media

luminosità: — al di sopra della media

panoramicità: al di sopra della media

impianti tecnici: al di sopra della media

stato di manutenzione generale: al di sopra della media

servizi: al di sopra della media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: doppia nata con vetrocamera realizzati in legno — al di sopra della media

infissi interni:. mancano

protezioni infissi esterni: persiane realizzate in legno — buono

pareti esterne: costruite in mattoni con coibentazione in cappotto , il rivestimento è realizzato in intonaco verniciato — al di sopra della media

pavimentazione interna:. manca la pavimentazione

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia. da completare

termico: condominiale con alimentazione in metano i diffusori sono in radiatori tubolari. al momento non funzionante perchè scollegato

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
appartamento	80,00	x	100 %	=	80,00
balconi	26,00	x	50 %	=	13,00
cantina	8,00	x	25 %	=	2,00
Totale:	**114,00**				**95,00**

ACCESSORI:

box singolo, sviluppa una superficie commerciale di **12,00** Mq.
Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 317 sub. 23 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 20 mq, rendita 72,30 Euro, indirizzo catastale: Via Circonvallazione, piano: S1, intestato a [redacted]

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	95,00	x	1.000,00	=	**95.000,00**
Valore superficie accessori:	12,00	x	1.000,00	=	**12.000,00**
					107.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 107.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 107.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Criteri di valutazione

Al fine di stimare il valore di mercato di ciascun immobile, il metodo di stima che verrà utilizzato, è quello "comparativo" in quanto è adottabile mediante un'osservazione diretta del mercato immobiliare ed anche in conformità a quanto indicato dagli Standard Internazionali di Valutazione.

Analisi del mercato immobiliare

Per effettuare una valutazione corretta degli immobili in esame, non si può prescindere dal particolare momento di recessione che tutto il paese sta attraversando ormai da parecchio tempo e che non ha precedenti in termini di estensione e durata. È necessario quindi analizzare preventivamente il mercato immobiliare in generale e nella fattispecie del settore residenziale in particolare e chiarire alcune considerazioni imprescindibili, che trovano alla fine riscontro nel processo valutativo.

Innanzitutto, occorre evidenziare che al momento il settore edilizio sta vivendo un prolungato periodo di crisi, figlio probabilmente dell'eccessiva enfasi dei decenni passati ma indubbiamente alimentato dallo stato generale dell'economia.

Il tutto aggravato anche dall'incertezza sulle continue evoluzioni fiscali (IMU-TARI-TASI) e dall'attuale insicurezza economica che frena pesantemente gli investimenti nel settore immobiliare in particolare quello degli immobili industriali, ed accompagnato da una restrizione del credito bancario divenuto decisamente selettivo in termini di importo erogato e solvibilità della clientela che ha determinato il dilungarsi dei tempi di vendita.

Nell'esprimere dunque una valutazione dei beni in questione è necessario riflettere profondamente sullo scenario generale, sull'orizzonte temporale e sulle prospettive attese non dimenticando che il periodo di crisi attraversato dal settore dura ormai da decenni nonostante vi siano cenni reali di ripresa secondo quanto emerge da consolidate fonti di settore.

Dati immobiliari

Al fine di rendere la valutazione trasparente, affidabile e soprattutto documentata, così come richiesto dagli Standard Internazionali di Valutazione, sono state analizzate tutte le possibili fonti di informazione a disposizione ovvero:

- I prezzi vendita desumibili dagli atti di compravendita che si sono concretizzati negli ultimi anni;
- Gli asking price relativi ad annunci di vendita di immobili attualmente inseriti in annunci immobiliari consultabili in internet
- Le principali quotazioni di mercato quali l'OMI e la CCIA

Ognuna di esse verrà utilizzata nel processo valutativo in base alla loro attendibilità in quanto:

- I prezzi sono un fatto concreto di mercato e quindi un dato certo. Dall'analisi degli atti di compravendita è possibile rilevare oltre al prezzo anche le caratteristiche dell'immobile oggetto di compravendita coma la consistenza, le caratteristiche immobiliari, la dotazione di servizi d'accessori, elementi questi che possono essere considerati nel processo valutativo di comparazione;
- Gli asking price sono un dato puntuale dove è possibile desumere tutte, o quantomeno la maggior parte delle caratteristiche immobiliari, ma il prezzo proposto di vendita potrà subire una riduzione per effetto della contrattazione tra le parti.
- Questi dati, in presenza di prezzi, verranno considerati nella valutazione, ma con peso ed una attendibilità inferiore.
- La quotazione di mercato non rappresenta un dato immobiliare puntuale e pertanto non verranno utilizzati nel processo valutativo se non per una verifica conclusiva ovvero solamente per verificare a posteriori l'attendibilità del valore attribuito.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Aosta, ufficio del registro di Aosta, conservatoria dei registri immobiliari di Aosta, ufficio tecnico di Verres, agenzie: Immobilare.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	appartamento	95,00	12,00	107.000,00	107.000,00
				107.000,00 €	**107.000,00 €**

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: **€. 107.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **20%** 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: **€. 21.400,00**

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:	**€. 85.600,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - NUOVO RITO FALLIMENTARE 115/2020

LOTTO 6

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a VERRES Via Circonvallazione SS26 angolo via Stazione, della superficie commerciale di **74,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (FALLIMENTO [redacted] IN LIQUIDAZIONE)
Trattasi di un appartamento **ultimato** sito al piano secondo e terzo colegati tra di loro con una scala interna di un fabbricato costituito da tre corpi di fabbrica, tra loro accostati e collegati da due vani scala,da una autorimessa interrata oltre a un piano interrato adibito a cantina e locali di servizio.

L'appartamento posto nell'immobile di tre piani fuori terra con ascensore è composto da soggiorno con angolo cottura , n.1 camera, due bagni, due balconi, cantina e box al piano S1.

Sviluppa le seguenti superfici:

Appartamento mq. 65 circa

Balconi mq. 14 circa

Cantina mq. 8 circa.

Con ACE del 07.05.2013 l'appartamento è stato classificato in classe B.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2-3-S1, ha un'altezza interna di 2,55.Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 317 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 536,86 Euro, indirizzo catastale: Via Circonvallazione, piano: S1-2-3, intestato a [redacted]

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2013.
A.1 **box singolo**, sviluppa una superficie commerciale di **12,60** Mq.
Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 317 sub. 24 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 21 mq, rendita 75,92 Euro, indirizzo catastale: Via Circonvallazione, piano: S1, intestato a [redacted]

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**74,00 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**12,60 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 112.580,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 90.064,00**
Data della valutazione:	**13/05/2021**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

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

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, iscritta il 04/08/2006 a AOSTA ai nn. 11334/1992, a favore di SANPAOLO IMI SPA, contro [redacted], derivante da mutuo originari.
Importo ipoteca: €.4.200.000,00

ipoteca **volontaria**, iscritta il 05/03/2008 a AOSTA ai nn. 2637/489, a favore di INTESA SANPAOLO SPA, contro [redacted], derivante da mutuo originari.
Importo ipoteca: €.2.800.000,00.
Gravante sui terreni in Verres ai mapp.480 e 317 del fg.6 su cui sorge il complesso residenziale. Detta ipoteca è stata annotata di frazionamento ad Aosta in data 25/03/2014 ai nn.ri 2584/532, limitatamente ai beni in Verres al fg.6,mapp.317, sub.9,22,8,20 non oggetto della presente relazione e al fg. 6,mapp.317/25 oggetto della presente relazione sul qual l'ipoteca e risulta gravare per €.16.000,00

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 15/04/2019 a AOSTA ai nn. 3804/500, a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO S.C., contro [redacted].
Importo ipoteca: €.249.191,85.
LA PRESENTE IPOTECA GRAVA SUI BENI DI VERRES E GRESSAN

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 03/05/2021 a AOSTA ai nn. 2123/1574, a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI MILANO S.C., contro [redacted]

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:

[redacted] per la quota di 1000/1000, in forza di atto di divisione (dal 17/02/2017), con atto stipulato il 17/02/1997 a firma di Notaio MALVANO ai nn. 13358/7185 di repertorio, trascritto il 23/02/2017 a AOSTA ai nn. 1709/1280.
Con questo atto la società [redacted] si è scissa trasferendo alla società [redacted] di nuova costituzione parte del patrimonio sociale. Con atto del notaio Malvano il 10/09/2019 rep.16692 la società [redacted] è stata posta in liquidazione.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[redacted] per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (fino al 14/01/2008), con atto stipulato il 24/01/2008 a firma di Notaio Giovenzana ai nn. 177639/28550 di repertorio

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia **N. 80/07** e successive varianti, per lavori di RISTRUTTURAZIONE DI FABBRICATO ESISTENTE E COSTRUZIONE NUOVO FABBRICATO, rilasciata il 01/08/2008 con il n. 80/07 di protocollo, agibilità del 05/09/2013.
Concessione edilizia n.96/07 del 01/08/08+Concessione edilizia n.51/09 del 27/06/2011 in variante alla C.E. n.80(07+C.E. n.24/11 del 24/05/2012 in variante alla CE n.80/07 e 96/07+ C.E. n.35/12 del 29/05/2012 Variante per la ristrutturazione di fabbricato esistente da destinarsi a civile abitazione. in data 29/10/2012 è stata depositata la Denuncia di ultimazione lavori; ultimati il 31/07/2014 integralmente per le unità sub.8-9-10-13-15 e parzialmente per le unità5-6-7-11-12-14-16 L'agibilità parziale è stata rilasciata per le unità sub.4-8-9

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:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN VERRES VIA CIRCONVALLAZIONE SS26 ANGOLO VIA STAZIONE

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a VERRES Via Circonvallazione SS26 angolo via Stazione, della superficie commerciale di **74,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (FALLIMENTO [redacted] IN LIQUIDAZIONE)
Trattasi di un appartamento **ultimato** sito al piano secondo e terzo colegati tra di loro con una scala interna di un fabbricato costituito da tre corpi di fabbrica, tra loro accostati e collegati da due vani scala,da una autorimessa interrata oltre a un piano interrato adibito a cantina e locali di servizio.

L'appartamento posto nell'immobile di tre piani fuori terra con ascensore è composto da soggiorno con angolo cottura , n.1 camera, due bagni, due balconi, cantina e box al piano S1.

Sviluppa le seguenti superfici:

Appartamento mq. 65 circa

Balconi mq. 14 circa

Cantina mq. 8 circa.

Con ACE del 07.05.2013 l'appartamento è stato classificato in classe B.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2-3-S1, ha un'altezza interna di 2,55.Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 317 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 536,86 Euro, indirizzo catastale: Via Circonvallazione, piano: S1-2-3, intestato a [redacted]

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2013.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

COLLEGAMENTI

autostrada distante 1 km — al di sopra della media

autostrada distante 1 km — al di sopra della media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano: — nella media

esposizione: — al di sopra della media

luminosità: — al di sopra della media

panoramicità: — al di sopra della media

impianti tecnici: al di sopra della media

stato di manutenzione generale: al di sopra della media

servizi: al di sopra della media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: doppia nata con vetrocamera realizzati in legno — al di sopra della media

infissi interni: a battente realizzati in legno nazionale. manca scala interna di collegamento secondo e terzo piano — al di sopra della media

protezioni infissi esterni: persiane realizzate in legno — buono

pareti esterne: costruite in mattoni con coibentazione in cappotto , il rivestimento è realizzato in intonaco verniciato — al di sopra della media

pavimentazione interna: realizzata in parquet incollato-ceramica — al di sopra della media

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: da collaudare — buono

termico: condominiale con alimentazione in metano i diffusori sono in radiatori tubolari. al momento non funzionante perchè scollegato

CLASSE ENERGETICA:

B

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
appartamento	65,00	x	100 %	=	65,00
balconi	14,00	x	50 %	=	7,00
cantina	8,00	x	25 %	=	2,00
Totale:	**87,00**				**74,00**

ACCESSORI:

box singolo, sviluppa una superficie commerciale di **12,60** Mq.
Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 317 sub. 24 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 21 mq, rendita 75,92 Euro, indirizzo catastale: Via Circonvallazione, piano: S1, intestato a [redacted]

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	74,00	x	1.300,00	=	**96.200,00**
Valore superficie accessori:	12,60	x	1.300,00	=	**16.380,00**
					112.580,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 112.580,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 112.580,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Criteri di valutazione

Al fine di stimare il valore di mercato di ciascun immobile, il metodo di stima che verrà utilizzato, è quello "comparativo" in quanto è adottabile mediante un'osservazione diretta del mercato immobiliare ed anche in conformità a quanto indicato dagli Standard Internazionali di Valutazione.

Analisi del mercato immobiliare

Per effettuare una valutazione corretta degli immobili in esame, non si può prescindere dal particolare momento di recessione che tutto il paese sta attraversando ormai da parecchio tempo e che non ha precedenti in termini di estensione e durata. È necessario quindi analizzare preventivamente il mercato immobiliare in generale e nella fattispecie del settore residenziale in particolare e chiarire alcune considerazioni imprescindibili, che trovano alla fine riscontro nel processo valutativo.

Innanzitutto, occorre evidenziare che al momento il settore edilizio sta vivendo un prolungato periodo di crisi, figlio probabilmente dell'eccessiva enfasi dei decenni passati ma indubbiamente alimentato dallo stato generale dell'economia.

Il tutto aggravato anche dall'incertezza sulle continue evoluzioni fiscali (IMU-TARI-TASI) e dall'attuale insicurezza economica che frena pesantemente gli investimenti nel settore immobiliare in particolare quello degli immobili industriali, ed accompagnato da una restrizione del credito bancario divenuto decisamente selettivo in termini di importo erogato e solvibilità della clientela che ha determinato il dilungarsi dei tempi di vendita.

Nell'esprimere dunque una valutazione dei beni in questione è necessario riflettere profondamente sullo scenario generale, sull'orizzonte temporale e sulle prospettive attese non dimenticando che il periodo di crisi attraversato dal settore dura ormai da decenni nonostante vi siano cenni reali di ripresa secondo quanto emerge da consolidate fonti di settore.

Dati immobiliari

Al fine di rendere la valutazione trasparente, affidabile e soprattutto documentata, così come richiesto dagli Standard Internazionali di Valutazione, sono state analizzate tutte le possibili fonti di informazione a disposizione ovvero:

- I prezzi vendita desumibili dagli atti di compravendita che si sono concretizzati negli ultimi anni;
- Gli asking price relativi ad annunci di vendita di immobili attualmente inseriti in annunci immobiliari consultabili in internet
- Le principali quotazioni di mercato quali l'OMI e la CCIA

Ognuna di esse verrà utilizzata nel processo valutativo in base alla loro attendibilità in quanto:

- I prezzi sono un fatto concreto di mercato e quindi un dato certo. Dall'analisi degli atti di compravendita è possibile rilevare oltre al prezzo anche le caratteristiche dell'immobile oggetto di compravendita coma la consistenza, le caratteristiche immobiliari, la dotazione di servizi d'accessori, elementi questi che possono essere considerati nel processo valutativo di comparazione;
- Gli asking price sono un dato puntuale dove è possibile desumere tutte, o quantomeno la maggior parte delle caratteristiche immobiliari, ma il prezzo proposto di vendita potrà subire una riduzione per effetto della contrattazione tra le parti.
- Questi dati, in presenza di prezzi, verranno considerati nella valutazione, ma con peso ed una attendibilità inferiore.
- La quotazione di mercato non rappresenta un dato immobiliare puntuale e pertanto non verranno utilizzati nel processo valutativo se non per una verifica conclusiva ovvero solamente per verificare a posteriori l'attendibilità del valore attribuito.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Aosta, ufficio del registro di Aosta, conservatoria dei registri immobiliari di Aosta, ufficio tecnico di Verres, agenzie: Immobilare.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	appartamento	74,00	12,60	112.580,00	112.580,00
				112.580,00 €	**112.580,00 €**

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: **€. 112.580,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **20%** 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:	**€. 22.516,00**
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:	**€. 90.064,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - NUOVO RITO FALLIMENTARE 115/2020

LOTTO 7

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a VERRES Via Circonvallazione SS26 angolo via Stazione, della superficie commerciale di **86,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (FALLIMENTO [redacted] IN LIQUIDAZIONE)
Trattasi di un appartamento **ultimato** sito al piano primo di un fabbricato costituito da tre corpi di fabbrica, tra loro accostati e collegati da due vani scala,da una autorimessa interrata oltre a un piano interrato adibito a cantina e locali di servizio.

L'appartamento posto nell'immobile di tre piani fuori terra con ascensore è composto da soggiorno con angolo cottura , n.2 camere, due bagni, due balconi, cantina e box al piano S1.

Sviluppa le seguenti superfici:

Appartamento mq. 77 circa

Balconi mq. 14 circa

Cantina mq. 8 circa.

Con ACE del 07.05.2013 l'appartamento è stato classifcato in classe B.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-S1, ha un'altezza interna di 2,55.Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 317 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 690,24 Euro, indirizzo catastale: Via Circonvallazione, piano: S1-1, intestato a [redacted]

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2013.
A.1 **box singolo**, sviluppa una superficie commerciale di **10,80** Mq.
Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 317 sub. 27 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 18 mq, rendita 65,07 Euro, indirizzo catastale: Via Circonvallazione, piano: S1, intestato a [redacted]

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**86,00 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**10,80 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 125.840,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 100.672,00**
Data della valutazione:	**13/05/2021**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

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

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, iscritta il 04/08/2006 a AOSTA ai nn. 11334/1992, a favore di SANPAOLO IMI SPA, contro [redacted], derivante da mutuo originari.
Importo ipoteca: €.4.200.000,00

ipoteca **volontaria**, iscritta il 05/03/2008 a AOSTA ai nn. 2637/489, a favore di INTESA SANPAOLO SPA, contro [redacted], derivante da mutuo originari.
Importo ipoteca: €.2.800.000,00.
Gravante sui terreni in Verres ai mapp.480 e 317 del fg.6 su cui sorge il complesso residenziale. Detta ipoteca è stata annotata di frazionamento ad Aosta in data 25/03/2014 ai nn.ri 2584/532, limitatamente ai beni in Verres al fg.6,mapp.317, sub.9,22,8,20 non oggetto della presente relazione e al fg. 6,mapp.317/25 oggetto della presente relazione sul qual l'ipoteca e risulta gravare per €.16.000,00

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 15/04/2019 a AOSTA ai nn. 3804/500, a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO S.C., contro [redacted]
Importo ipoteca: €.249.191,85.
LA PRESENTE IPOTECA GRAVA SUI BENI DI VERRES E GRESSAN

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 03/05/2021 a AOSTA ai nn. 2123/1574, a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI MILANO S.C., contro [redacted]

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:

[redacted] per la quota di 1000/1000, in forza di atto di divisione (dal 17/02/2017), con atto stipulato il 17/02/1997 a firma di Notaio MALVANO ai nn. 13358/7185 di repertorio, trascritto il 23/02/2017 a AOSTA ai nn. 1709/1280.
Con questo atto la società [redacted] si è scissa trasferendo alla società [redacted] di nuova costituzione parte del patrimonio sociale. Con atto del notaio Malvano il 10/09/2019 rep.16692 la società [redacted] è stata posta in liquidazione.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[redacted] per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (fino al 14/01/2008), con atto stipulato il 24/01/2008 a firma di Notaio Giovenzana ai nn. 177639/28550 di repertorio

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia **N. 80/07** e successive varianti, per lavori di RISTRUTTURAZIONE DI FABBRICATO ESISTENTE E COSTRUZIONE NUOVO FABBRICATO, rilasciata il 01/08/2008 con il n. 80/07 di protocollo, agibilità del 05/09/2013.
Concessione edilizia n.96/07 del 01/08/08+Concessione edilizia n.51/09 del 27/06/2011 in variante alla C.E. n.80(07+C.E. n.24/11 del 24/05/2012 in variante alla CE n.80/07 e 96/07+ C.E. n.35/12 del 29/05/2012 Variante per la ristrutturazione di fabbricato esistente da destinarsi a civile abitazione. in data 29/10/2012 è stata depositata la Denuncia di ultimazione lavori; ultimati il 31/07/2014 integralmente per le unità sub.8-9-10-13-15 e parzialmente per le unità5-6-7-11-12-14-16 L'agibilità parziale è stata rilasciata per le unità sub.4-8-9

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:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN VERRES VIA CIRCONVALLAZIONE SS26 ANGOLO VIA STAZIONE

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a VERRES Via Circonvallazione SS26 angolo via Stazione, della superficie commerciale di **86,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (FALLIMENTO [redacted] IN LIQUIDAZIONE)
Trattasi di un appartamento **ultimato** sito al piano primo di un fabbricato costituito da tre corpi di fabbrica, tra loro accostati e collegati da due vani scala,da una autorimessa interrata oltre a un piano interrato adibito a cantina e locali di servizio.

L'appartamento posto nell'immobile di tre piani fuori terra con ascensore è composto da soggiorno con angolo cottura , n.2 camere, due bagni, due balconi, cantina e box al piano S1.

Sviluppa le seguenti superfici:

Appartamento mq. 77 circa

Balconi mq. 14 circa

Cantina mq. 8 circa.

Con ACE del 07.05.2013 l'appartamento è stato classifcato in classe B.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-S1, ha un'altezza interna di 2,55.Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 317 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 690,24 Euro, indirizzo catastale: Via Circonvallazione, piano: S1-1, intestato a [redacted]

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2013.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

COLLEGAMENTI

autostrada distante 1 km — al di sopra della media

autostrada distante 1 km — al di sopra della media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano: — nella media

esposizione: — al di sopra della media

luminosità: — al di sopra della media

panoramicità: — al di sopra della media

impianti tecnici: al di sopra della media

stato di manutenzione generale: al di sopra della media

servizi: al di sopra della media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: doppia nata con vetrocamera realizzati in legno — al di sopra della media

infissi interni: a battente realizzati in legno nazionale. manca scala interna di collegamento secondo e terzo piano — al di sopra della media

protezioni infissi esterni: persiane realizzate in legno — buono

pareti esterne: costruite in mattoni con coibentazione in cappotto , il rivestimento è realizzato in intonaco verniciato — al di sopra della media

pavimentazione interna: realizzata in parquet incollato-ceramica — al di sopra della media

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: da collaudare — buono

termico: condominiale con alimentazione in metano i diffusori sono in radiatori tubolari. al momento non funzionante perchè scollegato — al di sopra della media

CLASSE ENERGETICA:

B

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
appartamento	77,00	x	100 %	=	77,00
balconi	14,00	x	50 %	=	7,00
cantina	8,00	x	25 %	=	2,00
Totale:	**99,00**				**86,00**

ACCESSORI:

box singolo, sviluppa una superficie commerciale di **10,80** Mq.
Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 317 sub. 27 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 18 mq, rendita 65,07 Euro, indirizzo catastale: Via Circonvallazione, piano: S1, intestato a [redacted]

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	86,00	x	1.300,00	=	**111.800,00**
Valore superficie accessori:	10,80	x	1.300,00	=	**14.040,00**
					125.840,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 125.840,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 125.840,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Criteri di valutazione

Al fine di stimare il valore di mercato di ciascun immobile, il metodo di stima che verrà utilizzato, è quello "comparativo" in quanto è adottabile mediante un'osservazione diretta del mercato immobiliare ed anche in conformità a quanto indicato dagli Standard Internazionali di Valutazione.

Analisi del mercato immobiliare

Per effettuare una valutazione corretta degli immobili in esame, non si può prescindere dal particolare momento di recessione che tutto il paese sta attraversando ormai da parecchio tempo e che non ha precedenti in termini di estensione e durata. È necessario quindi analizzare preventivamente il mercato immobiliare in generale e nella fattispecie del settore residenziale in particolare e chiarire alcune considerazioni imprescindibili, che trovano alla fine riscontro nel processo valutativo.

Innanzitutto, occorre evidenziare che al momento il settore edilizio sta vivendo un prolungato periodo di crisi, figlio probabilmente dell'eccessiva enfasi dei decenni passati ma indubbiamente alimentato dallo stato generale dell'economia.

Il tutto aggravato anche dall'incertezza sulle continue evoluzioni fiscali (IMU-TARI-TASI) e dall'attuale insicurezza economica che frena pesantemente gli investimenti nel settore immobiliare in particolare quello degli immobili industriali, ed accompagnato da una restrizione del credito bancario divenuto decisamente selettivo in termini di importo erogato e solvibilità della clientela che ha determinato il dilungarsi dei tempi di vendita.

Nell'esprimere dunque una valutazione dei beni in questione è necessario riflettere profondamente sullo scenario generale, sull'orizzonte temporale e sulle prospettive attese non dimenticando che il periodo di crisi attraversato dal settore dura ormai da decenni nonostante vi siano cenni reali di ripresa secondo quanto emerge da consolidate fonti di settore.

Dati immobiliari

Al fine di rendere la valutazione trasparente, affidabile e soprattutto documentata, così come richiesto dagli Standard Internazionali di Valutazione, sono state analizzate tutte le possibili fonti di informazione a disposizione ovvero:

- I prezzi vendita desumibili dagli atti di compravendita che si sono concretizzati negli ultimi anni;
- Gli asking price relativi ad annunci di vendita di immobili attualmente inseriti in annunci immobiliari consultabili in internet
- Le principali quotazioni di mercato quali l'OMI e la CCIA

Ognuna di esse verrà utilizzata nel processo valutativo in base alla loro attendibilità in quanto:

- I prezzi sono un fatto concreto di mercato e quindi un dato certo. Dall'analisi degli atti di compravendita è possibile rilevare oltre al prezzo anche le caratteristiche dell'immobile oggetto di compravendita coma la consistenza, le caratteristiche immobiliari, la dotazione di servizi d'accessori, elementi questi che possono essere considerati nel processo valutativo di comparazione;
- Gli asking price sono un dato puntuale dove è possibile desumere tutte, o quantomeno la maggior parte delle caratteristiche immobiliari, ma il prezzo proposto di vendita potrà subire una riduzione per effetto della contrattazione tra le parti.
- Questi dati, in presenza di prezzi, verranno considerati nella valutazione, ma con peso ed una attendibilità inferiore.
- La quotazione di mercato non rappresenta un dato immobiliare puntuale e pertanto non verranno utilizzati nel processo valutativo se non per una verifica conclusiva ovvero solamente per verificare a posteriori l'attendibilità del valore attribuito.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Aosta, ufficio del registro di Aosta, conservatoria dei registri immobiliari di Aosta, ufficio tecnico di Verres, agenzie: Immobilare.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	appartamento	86,00	10,80	125.840,00	125.840,00
				125.840,00 €	**125.840,00 €**

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: **€. 125.840,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **20%** 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:	**€. 25.168,00**
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:	**€. 100.672,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - NUOVO RITO FALLIMENTARE 115/2020

LOTTO 8

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a VERRES Via Circonvallazione SS26 angolo via Stazione, della superficie commerciale di **80,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (FALLIMENTO [redacted] IN LIQUIDAZIONE)
Trattasi di un appartamento **non ancora ultimato** sito al piano terra di un fabbricato costituito da tre corpi di fabbrica, tra loro accostati e collegati da due vani scala,da una autorimessa interrata oltre a un piano interrato adibito a cantina e locali di servizio.

L'appartamento posto nell'immobile di due piani fuori terra senza ascensore è composto da soggiorno con angolo cottura , n.2 camere, 1 bagno, giardino uso esclusivo, cantina e box al piano S1. **Mancano i sanitari.**

Sviluppa le seguenti superfici:

Appartamento mq. 70 circa

Giardino in uso esclusivo mq. 80 circa

Cantina mq. 8 circa.

Con ACE del 07.05.2013 l'intero edificio è stato classificato in classe C.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-S1, ha un'altezza interna di 2,55.Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 317 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 613,55 Euro, indirizzo catastale: Via Circonvallazione, piano: S1-T, intestato a [redacted]

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2013.
A.1 **box singolo**, sviluppa una superficie commerciale di **7,80** Mq.
Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 317 sub. 21 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 13 mq, rendita 47,00 Euro, indirizzo catastale: Via Circonvallazione, piano: S1, intestato a [redacted]

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**80,00 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**7,80 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 87.800,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 70.240,00**
Data della valutazione:	**13/05/2021**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

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

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, iscritta il 04/08/2006 a AOSTA ai nn. 11334/1992, a favore di SANPAOLO IMI SPA, contro [redacted], derivante da mutuo originari.
Importo ipoteca: €.4.200.000,00

ipoteca **volontaria**, iscritta il 05/03/2008 a AOSTA ai nn. 2637/489, a favore di INTESA SANPAOLO SPA, contro [redacted], derivante da mutuo originari.
Importo ipoteca: €.2.800.000,00.
Gravante sui terreni in Verres ai mapp.480 e 317 del fg.6 su cui sorge il complesso residenziale. Detta ipoteca è stata annotata di frazionamento ad Aosta in data 25/03/2014 ai nn.ri 2584/532, limitatamente ai beni in Verres al fg.6,mapp.317, sub.9,22,8,20 non oggetto della presente relazione e al fg. 6,mapp.317/25 oggetto della presente relazione sul qual l'ipoteca e risulta gravare per €.16.000,00

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 15/04/2019 a AOSTA ai nn. 3804/500, a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO S.C., contro [redacted].
Importo ipoteca: €.249.191,85.
LA PRESENTE IPOTECA GRAVA SUI BENI DI VERRES E GRESSAN

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 03/05/2021 a AOSTA ai nn. 2123/1574, a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI MILANO S.C., contro [redacted]

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:

[redacted] per la quota di 1000/1000, in forza di atto di divisione (dal 17/02/2017), con atto stipulato il 17/02/1997 a firma di Notaio MALVANO ai nn. 13358/7185 di repertorio, trascritto il 23/02/2017 a AOSTA ai nn. 1709/1280.
Con questo atto la società [redacted] si è scissa trasferendo alla società [redacted] di nuova costituzione parte del patrimonio sociale. Con atto del notaio Malvano il 10/09/2019 rep.16692 la società [redacted] è stata posta in liquidazione.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[redacted] per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (fino al 14/01/2008), con atto stipulato il 24/01/2008 a firma di Notaio Giovenzana ai nn. 177639/28550 di repertorio

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia **N. 80/07** e successive varianti, per lavori di RISTRUTTURAZIONE DI FABBRICATO ESISTENTE E COSTRUZIONE NUOVO FABBRICATO, rilasciata il 01/08/2008 con il n. 80/07 di protocollo, agibilità del 05/09/2013.
Concessione edilizia n.96/07 del 01/08/08+Concessione edilizia n.51/09 del 27/06/2011 in variante alla C.E. n.80(07+C.E. n.24/11 del 24/05/2012 in variante alla CE n.80/07 e 96/07+ C.E. n.35/12 del 29/05/2012 Variante per la ristrutturazione di fabbricato esistente da destinarsi a civile abitazione. in data 29/10/2012 è stata depositata la Denuncia di ultimazione lavori; ultimati il 31/07/2014 integralmente per le unità sub.8-9-10-13-15 e parzialmente per le unità5-6-7-11-12-14-16 L'agibilità parziale è stata rilasciata per le unità sub.4-8-9

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:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN VERRES VIA CIRCONVALLAZIONE SS26 ANGOLO VIA STAZIONE

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a VERRES Via Circonvallazione SS26 angolo via Stazione, della superficie commerciale di **80,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (FALLIMENTO [redacted] IN LIQUIDAZIONE)
Trattasi di un appartamento **non ancora ultimato** sito al piano terra di un fabbricato costituito da tre corpi di fabbrica, tra loro accostati e collegati da due vani scala,da una autorimessa interrata oltre a un piano interrato adibito a cantina e locali di servizio.

L'appartamento posto nell'immobile di due piani fuori terra senza ascensore è composto da soggiorno con angolo cottura , n.2 camere, 1 bagno, giardino uso esclusivo, cantina e box al piano S1. **Mancano i sanitari.**

Sviluppa le seguenti superfici:

Appartamento mq. 70 circa

Giardino in uso esclusivo mq. 80 circa

Cantina mq. 8 circa.

Con ACE del 07.05.2013 l'intero edificio è stato classificato in classe C.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-S1, ha un'altezza interna di 2,55.Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 317 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 613,55 Euro, indirizzo catastale: Via Circonvallazione, piano: S1-T, intestato a [redacted]

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2013.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

COLLEGAMENTI

autostrada distante 1 km	al di sopra della media
autostrada distante 1 km	al di sopra della media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: doppia nata con vetrocamera realizzati in legno	al di sopra della media
infissi interni:. mancano	
protezioni infissi esterni: persiane realizzate in legno	buono

pareti esterne: costruite in mattoni con coibentazione in cappotto , il rivestimento è realizzato in intonaco verniciato

al di sopra della media

pavimentazione interna:. manca la pavimentazione

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia. da completare

termico: condominiale con alimentazione in metano i diffusori sono in radiatori tubolari. al momento non funzionante perchè scollegato

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
appartamento	70,00	x	100 %	=	70,00
giardino	80,00	x	10 %	=	8,00
cantina	8,00	x	25 %	=	2,00
Totale:	**158,00**				**80,00**

ACCESSORI:

box singolo, sviluppa una superficie commerciale di **7,80** Mq.
Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 317 sub. 21 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 13 mq, rendita 47,00 Euro, indirizzo catastale: Via Circonvallazione, piano: S1, intestato a [redacted]

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	80,00	x	1.000,00	=	**80.000,00**
Valore superficie accessori:	7,80	x	1.000,00	=	**7.800,00**
					87.800,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 87.800,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 87.800,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Criteri di valutazione

Al fine di stimare il valore di mercato di ciascun immobile, il metodo di stima che verrà utilizzato, è quello "comparativo" in quanto è adottabile mediante un'osservazione diretta del mercato immobiliare ed anche in conformità a quanto indicato dagli Standard Internazionali di Valutazione.

Analisi del mercato immobiliare

Per effettuare una valutazione corretta degli immobili in esame, non si può prescindere dal particolare momento di recessione che tutto il paese sta attraversando ormai da parecchio tempo e che non ha precedenti in termini di estensione e durata. È necessario quindi analizzare preventivamente il mercato immobiliare in generale e nella fattispecie del settore residenziale in particolare e chiarire alcune considerazioni imprescindibili, che trovano alla fine riscontro nel processo valutativo.

Innanzitutto, occorre evidenziare che al momento il settore edilizio sta vivendo un prolungato periodo di crisi, figlio probabilmente dell'eccessiva enfasi dei decenni passati ma indubbiamente alimentato dallo stato generale dell'economia.

Il tutto aggravato anche dall'incertezza sulle continue evoluzioni fiscali (IMU-TARI-TASI) e dall'attuale insicurezza economica che frena pesantemente gli investimenti nel settore immobiliare in particolare quello degli immobili industriali, ed accompagnato da una restrizione del credito bancario divenuto decisamente selettivo in termini di importo erogato e solvibilità della clientela che ha determinato il dilungarsi dei tempi di vendita.

Nell'esprimere dunque una valutazione dei beni in questione è necessario riflettere profondamente sullo scenario generale, sull'orizzonte temporale e sulle prospettive attese non dimenticando che il periodo di crisi attraversato dal settore dura ormai da decenni nonostante vi siano cenni reali di ripresa secondo quanto emerge da consolidate fonti di settore.

Dati immobiliari

Al fine di rendere la valutazione trasparente, affidabile e soprattutto documentata, così come richiesto dagli Standard Internazionali di Valutazione, sono state analizzate tutte le possibili fonti di informazione a disposizione ovvero:

- I prezzi vendita desumibili dagli atti di compravendita che si sono concretizzati negli ultimi anni;
- Gli asking price relativi ad annunci di vendita di immobili attualmente inseriti in annunci immobiliari consultabili in internet
- Le principali quotazioni di mercato quali l'OMI e la CCIA

Ognuna di esse verrà utilizzata nel processo valutativo in base alla loro attendibilità in quanto:

- I prezzi sono un fatto concreto di mercato e quindi un dato certo. Dall'analisi degli atti di compravendita è possibile rilevare oltre al prezzo anche le caratteristiche dell'immobile oggetto di compravendita coma la consistenza, le caratteristiche immobiliari, la dotazione di servizi d'accessori, elementi questi che possono essere considerati nel processo valutativo di comparazione;
- Gli asking price sono un dato puntuale dove è possibile desumere tutte, o quantomeno la maggior parte delle caratteristiche immobiliari, ma il prezzo proposto di vendita potrà subire una riduzione per effetto della contrattazione tra le parti.
- Questi dati, in presenza di prezzi, verranno considerati nella valutazione, ma con peso ed una attendibilità inferiore.
- La quotazione di mercato non rappresenta un dato immobiliare puntuale e pertanto non verranno utilizzati nel processo valutativo se non per una verifica conclusiva ovvero solamente per verificare a posteriori l'attendibilità del valore attribuito.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Aosta, ufficio del registro di Aosta, conservatoria dei registri immobiliari di Aosta, ufficio tecnico di Verres, agenzie: Immobilare.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	appartamento	80,00	7,80	87.800,00	87.800,00
				87.800,00 €	**87.800,00 €**

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: **€. 87.800,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **20%** 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: **€. 17.560,00**

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: **€. 70.240,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - NUOVO RITO FALLIMENTARE 115/2020

LOTTO 9

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a VERRES Via Circonvallazione SS26 angolo via Stazione, della superficie commerciale di **76,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (FALLIMENTO [redacted] IN LIQUIDAZIONE)
Trattasi di un appartamento **non ancora ultimato** sito al piano primo di un fabbricato costituito da tre corpi di fabbrica, tra loro accostati e collegati da due vani scala,da una autorimessa interrata oltre a un piano interrato adibito a cantina e locali di servizio.

L'appartamento posto nell'immobile di due piani fuori terra senza ascensore è composto da soggiorno con angolo cottura , n.2 camere, 1 bagno, un balcone , cantina e box al piano S1. **Mancano i sanitari.**

Sviluppa le seguenti superfici:

Appartamento mq. 70 circa

Balconi mq. 8 circa

Cantina mq. 8 circa.

Con ACE del 07.05.2013 l'intero edificio è stato classificato in classe C.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-S1, ha un'altezza interna di 2,55.Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 317 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 766,94 Euro, indirizzo catastale: Via Circonvallazione, piano: S1-1, intestato a [redacted]

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2013.
A.1 **box singolo**, sviluppa una superficie commerciale di **9,00** Mq.
Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 317 sub. 19 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 15 mq, rendita 54,23 Euro, indirizzo catastale: Via circonvallazione, piano: S1, intestato a [redacted]

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**76,00 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**9,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 85.000,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 68.000,00**
Data della valutazione:	**13/05/2021**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

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

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, iscritta il 04/08/2006 a AOSTA ai nn. 11334/1992, a favore di SANPAOLO IMI SPA, contro [redacted], derivante da mutuo originari.
Importo ipoteca: €.4.200.000,00

ipoteca **volontaria**, iscritta il 05/03/2008 a AOSTA ai nn. 2637/489, a favore di INTESA SANPAOLO SPA, contro [redacted], derivante da mutuo originari.
Importo ipoteca: €.2.800.000,00.
Gravante sui terreni in Verres ai mapp.480 e 317 del fg.6 su cui sorge il complesso residenziale. Detta ipoteca è stata annotata di frazionamento ad Aosta in data 25/03/2014 ai nn.ri 2584/532, limitatamente ai beni in Verres al fg.6,mapp.317, sub.9,22,8,20 non oggetto della presente relazione e al fg. 6,mapp.317/25 oggetto della presente relazione sul qual l'ipoteca e risulta gravare per €.16.000,00

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 15/04/2019 a AOSTA ai nn. 3804/500, a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO S.C., contro [redacted]
Importo ipoteca: €.249.191,85.
LA PRESENTE IPOTECA GRAVA SUI BENI DI VERRES E GRESSAN

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 03/05/2021 a AOSTA ai nn. 2123/1574, a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI MILANO S.C., contro [redacted]

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:

[redacted] per la quota di 1000/1000, in forza di atto di divisione (dal 17/02/2017), con atto stipulato il 17/02/1997 a firma di Notaio MALVANO ai nn. 13358/7185 di repertorio, trascritto il 23/02/2017 a AOSTA ai nn. 1709/1280.
Con questo atto la società [redacted] si è scissa trasferendo alla società [redacted] di nuova costituzione parte del patrimonio sociale. Con atto del notaio Malvano il 10/09/2019 rep.16692 la società [redacted] è stata posta in liquidazione.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[redacted]L per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (fino al 14/01/2008), con atto stipulato il 24/01/2008 a firma di Notaio Giovenzana ai nn. 177639/28550 di repertorio

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia **N. 80/07** e successive varianti, per lavori di RISTRUTTURAZIONE DI FABBRICATO ESISTENTE E COSTRUZIONE NUOVO FABBRICATO, rilasciata il 01/08/2008 con il n. 80/07 di protocollo, agibilità del 05/09/2013.
Concessione edilizia n.96/07 del 01/08/08+Concessione edilizia n.51/09 del 27/06/2011 in variante alla C.E. n.80(07+C.E. n.24/11 del 24/05/2012 in variante alla CE n.80/07 e 96/07+ C.E. n.35/12 del 29/05/2012 Variante per la ristrutturazione di fabbricato esistente da destinarsi a civile abitazione. in data 29/10/2012 è stata depositata la Denuncia di ultimazione lavori; ultimati il 31/07/2014 integralmente per le unità sub.8-9-10-13-15 e parzialmente per le unità5-6-7-11-12-14-16 L'agibilità parziale è stata rilasciata per le unità sub.4-8-9

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:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN VERRES VIA CIRCONVALLAZIONE SS26 ANGOLO VIA STAZIONE

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a VERRES Via Circonvallazione SS26 angolo via Stazione, della superficie commerciale di **76,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (FALLIMENTO [redacted] IN LIQUIDAZIONE)
Trattasi di un appartamento **non ancora ultimato** sito al piano primo di un fabbricato costituito da tre corpi di fabbrica, tra loro accostati e collegati da due vani scala,da una autorimessa interrata oltre a un piano interrato adibito a cantina e locali di servizio.

L'appartamento posto nell'immobile di due piani fuori terra senza ascensore è composto da soggiorno con angolo cottura , n.2 camere, 1 bagno, un balcone , cantina e box al piano S1. **Mancano i sanitari.**

Sviluppa le seguenti superfici:

Appartamento mq. 70 circa

Balconi mq. 8 circa

Cantina mq. 8 circa.

Con ACE del 07.05.2013 l'intero edificio è stato classificato in classe C.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-S1, ha un'altezza interna di 2,55.Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 317 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 766,94 Euro, indirizzo catastale: Via Circonvallazione, piano: S1-1, intestato a [redacted]

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2013.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

COLLEGAMENTI

autostrada distante 1 km	al di sopra della media
autostrada distante 1 km	al di sopra della media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: doppia nata con vetrocamera realizzati in legno	al di sopra della media
infissi interni:. mancano	
protezioni infissi esterni: persiane realizzate in legno	buono

pareti esterne: costruite in mattoni con coibentazione in cappotto , il rivestimento è realizzato in intonaco verniciato

al di sopra della media

pavimentazione interna:. manca la pavimentazione

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia. da completare

termico: condominiale con alimentazione in metano i diffusori sono in radiatori tubolari. al momento non funzionante perchè scollegato

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
appartamento	70,00	x	100 %	=	70,00
balcone	8,00	x	50 %	=	4,00
cantina	8,00	x	25 %	=	2,00
Totale:	**86,00**				**76,00**

ACCESSORI:

box singolo, sviluppa una superficie commerciale di **9,00** Mq.
Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 317 sub. 19 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 15 mq, rendita 54,23 Euro, indirizzo catastale: Via circonvallazione, piano: S1, intestato a [redacted]

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	76,00	x	1.000,00	=	**76.000,00**
Valore superficie accessori:	9,00	x	1.000,00	=	**9.000,00**
					85.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 85.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 85.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Criteri di valutazione

Al fine di stimare il valore di mercato di ciascun immobile, il metodo di stima che verrà utilizzato, è quello "comparativo" in quanto è adottabile mediante un'osservazione diretta del mercato immobiliare ed anche in conformità a quanto indicato dagli Standard Internazionali di Valutazione.

Analisi del mercato immobiliare

Per effettuare una valutazione corretta degli immobili in esame, non si può prescindere dal particolare momento di recessione che tutto il paese sta attraversando ormai da parecchio tempo e che non ha precedenti in termini di estensione e durata. È necessario quindi analizzare preventivamente il mercato immobiliare in generale e nella fattispecie del settore residenziale in particolare e chiarire alcune considerazioni imprescindibili, che trovano alla fine riscontro nel processo valutativo.

Innanzitutto, occorre evidenziare che al momento il settore edilizio sta vivendo un prolungato periodo di crisi, figlio probabilmente dell'eccessiva enfasi dei decenni passati ma indubbiamente alimentato dallo stato generale dell'economia.

Il tutto aggravato anche dall'incertezza sulle continue evoluzioni fiscali (IMU-TARI-TASI) e dall'attuale insicurezza economica che frena pesantemente gli investimenti nel settore immobiliare in particolare quello degli immobili industriali, ed accompagnato da una restrizione del credito bancario divenuto decisamente selettivo in termini di importo erogato e solvibilità della clientela che ha determinato il dilungarsi dei tempi di vendita.

Nell'esprimere dunque una valutazione dei beni in questione è necessario riflettere profondamente sullo scenario generale, sull'orizzonte temporale e sulle prospettive attese non dimenticando che il periodo di crisi attraversato dal settore dura ormai da decenni nonostante vi siano cenni reali di ripresa secondo quanto emerge da consolidate fonti di settore.

Dati immobiliari

Al fine di rendere la valutazione trasparente, affidabile e soprattutto documentata, così come richiesto dagli Standard Internazionali di Valutazione, sono state analizzate tutte le possibili fonti di informazione a disposizione ovvero:

- I prezzi vendita desumibili dagli atti di compravendita che si sono concretizzati negli ultimi anni;
- Gli asking price relativi ad annunci di vendita di immobili attualmente inseriti in annunci immobiliari consultabili in internet
- Le principali quotazioni di mercato quali l'OMI e la CCIA

Ognuna di esse verrà utilizzata nel processo valutativo in base alla loro attendibilità in quanto:

- I prezzi sono un fatto concreto di mercato e quindi un dato certo. Dall'analisi degli atti di compravendita è possibile rilevare oltre al prezzo anche le caratteristiche dell'immobile oggetto di compravendita coma la consistenza, le caratteristiche immobiliari, la dotazione di servizi d'accessori, elementi questi che possono essere considerati nel processo valutativo di comparazione;
- Gli asking price sono un dato puntuale dove è possibile desumere tutte, o quantomeno la maggior parte delle caratteristiche immobiliari, ma il prezzo proposto di vendita potrà subire una riduzione per effetto della contrattazione tra le parti.
- Questi dati, in presenza di prezzi, verranno considerati nella valutazione, ma con peso ed una attendibilità inferiore.
- La quotazione di mercato non rappresenta un dato immobiliare puntuale e pertanto non verranno utilizzati nel processo valutativo se non per una verifica conclusiva ovvero solamente per verificare a posteriori l'attendibilità del valore attribuito.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Aosta, ufficio del registro di Aosta, conservatoria dei registri immobiliari di Aosta, ufficio tecnico di Verres, agenzie: Immobilare.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	appartamento	76,00	9,00	85.000,00	85.000,00
				85.000,00 €	**85.000,00 €**

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: **€. 85.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **20%** 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: **€. 17.000,00**

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: **€. 68.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - NUOVO RITO FALLIMENTARE 115/2020

LOTTO 10

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a VERRES Via Circonvallazione SS26 angolo via Stazione, della superficie commerciale di **52,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (FALLIMENTO [redacted] IN LIQUIDAZIONE)
Trattasi di un appartamento **ultimato** sito al piano primo di un fabbricato costituito da tre corpi di fabbrica, tra loro accostati e collegati da due vani scala,da una autorimessa interrata oltre a un piano interrato adibito a cantina,locali di servizio e un posto auto coperto.

L'appartamento posto nell'immobile di due piani fuori terra senza ascensore è composto da soggiorno con angolo cottura , n.1 camera, 1 bagno.

Sviluppa le seguenti superfici:

Appartamento mq. 52 circa

Balconi mq. 8 circa

Con ACE del 07.05.2013 l'intero edificio è stato classificato in classe C.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 2,55.Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 317 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita 383,47 Euro, indirizzo catastale: Via Circonvallazione, piano: 1P, intestato a [redacted]

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2013.
A.1 **posto auto**, sviluppa una superficie commerciale di **13,20** Mq.
Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 317 sub. 30 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 22 mq, rendita 68,17 Euro, indirizzo catastale: Via Circonvallazione, piano: S1, intestato a [redacted]

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**52,00 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**13,20 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 84.760,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 67.808,00**
Data della valutazione:	**13/05/2021**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

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

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, iscritta il 04/08/2006 a AOSTA ai nn. 11334/1992, a favore di SANPAOLO IMI SPA, contro [redacted], derivante da mutuo originari.
Importo ipoteca: €.4.200.000,00

ipoteca **volontaria**, iscritta il 05/03/2008 a AOSTA ai nn. 2637/489, a favore di INTESA SANPAOLO SPA, contro [redacted], derivante da mutuo originari.
Importo ipoteca: €.2.800.000,00.
Gravante sui terreni in Verres ai mapp.480 e 317 del fg.6 su cui sorge il complesso residenziale. Detta ipoteca è stata annotata di frazionamento ad Aosta in data 25/03/2014 ai nn.ri 2584/532, limitatamente ai beni in Verres al fg.6,mapp.317, sub.9,22,8,20 non oggetto della presente relazione e al fg. 6,mapp.317/25 oggetto della presente relazione sul qual l'ipoteca e risulta gravare per €.16.000,00

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 15/04/2019 a AOSTA ai nn. 3804/500, a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO S.C., contro [redacted].
Importo ipoteca: €.249.191,85.
LA PRESENTE IPOTECA GRAVA SUI BENI DI VERRES E GRESSAN

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 03/05/2021 a AOSTA ai nn. 2123/1574, a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI MILANO S.C., contro [redacted]

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:

[redacted] per la quota di 1000/1000, in forza di atto di divisione (dal 17/02/2017), con atto stipulato il 17/02/1997 a firma di Notaio MALVANO ai nn. 13358/7185 di repertorio, trascritto il 23/02/2017 a AOSTA ai nn. 1709/1280.
Con questo atto la società [redacted] si è scissa trasferendo alla società [redacted] di nuova costituzione parte del patrimonio sociale. Con atto del notaio Malvano il 10/09/2019 rep.16692 la società [redacted] è stata posta in liquidazione.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[redacted] per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (fino al 14/01/2008), con atto stipulato il 24/01/2008 a firma di Notaio Giovenzana ai nn. 177639/28550 di repertorio

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia **N. 80/07** e successive varianti, per lavori di RISTRUTTURAZIONE DI FABBRICATO ESISTENTE E COSTRUZIONE NUOVO FABBRICATO, rilasciata il 01/08/2008 con il n. 80/07 di protocollo, agibilità del 05/09/2013.
Concessione edilizia n.96/07 del 01/08/08+Concessione edilizia n.51/09 del 27/06/2011 in variante alla C.E. n.80(07+C.E. n.24/11 del 24/05/2012 in variante alla CE n.80/07 e 96/07+ C.E. n.35/12 del 29/05/2012 Variante per la ristrutturazione di fabbricato esistente da destinarsi a civile abitazione. in data 29/10/2012 è stata depositata la Denuncia di ultimazione lavori; ultimati il 31/07/2014 integralmente per le unità sub.8-9-10-13-15 e parzialmente per le unità5-6-7-11-12-14-16 L'agibilità parziale è stata rilasciata per le unità sub.4-8-9

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:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN VERRES VIA CIRCONVALLAZIONE SS26 ANGOLO VIA STAZIONE

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a VERRES Via Circonvallazione SS26 angolo via Stazione, della superficie commerciale di **52,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (FALLIMENTO [redacted] IN LIQUIDAZIONE)

Trattasi di un appartamento **ultimato** sito al piano primo di un fabbricato costituito da tre corpi di fabbrica, tra loro accostati e collegati da due vani scala,da una autorimessa interrata oltre a un piano interrato adibito a cantina,locali di servizio e un posto auto coperto.

L'appartamento posto nell'immobile di due piani fuori terra senza ascensore è composto da soggiorno con angolo cottura , n.1 camera, 1 bagno.

Sviluppa le seguenti superfici:

Appartamento mq. 52 circa

Balconi mq. 8 circa

Con ACE del 07.05.2013 l'intero edificio è stato classificato in classe C.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 2,55.Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 317 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita 383,47 Euro, indirizzo catastale: Via Circonvallazione, piano: 1P, intestato a [redacted]

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2013.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

COLLEGAMENTI

autostrada distante 1 km	al di sopra della media
autostrada distante 1 km	al di sopra della media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sopra della media
esposizione:	al di sopra della media
luminosità:	al di sopra della media
panoramicità:	al di sopra della media
impianti tecnici:	buono
stato di manutenzione generale:	buono

servizi: buono

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: doppia nata con vetrocamera realizzati in legno — al di sopra della media

infissi interni: a battente realizzati in legno noce nazionale — buono

protezioni infissi esterni: persiane realizzate in legno — buono

pareti esterne: costruite in mattoni con coibentazione in cappotto , il rivestimento è realizzato in intonaco verniciato — al di sopra della media

pavimentazione interna: realizzata in parquet-ceramica — buono

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: da collaudare — buono

termico: condominiale con alimentazione in metano i diffusori sono in radiatori tubolari. al momento non funzionante perchè scollegato

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
appartamento	52,00	x	100 %	=	52,00
Totale:	**52,00**				**52,00**

ACCESSORI:

posto auto, sviluppa una superficie commerciale di **13,20** Mq.
Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 317 sub. 30 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 22 mq, rendita 68,17 Euro, indirizzo catastale: Via Circonvallazione, piano: S1, intestato a [redacted]

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	52,00	x	1.300,00	=	**67.600,00**
Valore superficie accessori:	13,20	x	1.300,00	=	**17.160,00**

84.760,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 84.760,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 84.760,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Criteri di valutazione

Al fine di stimare il valore di mercato di ciascun immobile, il metodo di stima che verrà utilizzato, è quello "comparativo" in quanto è adottabile mediante un'osservazione diretta del mercato immobiliare ed anche in conformità a quanto indicato dagli Standard Internazionali di Valutazione.

Analisi del mercato immobiliare

Per effettuare una valutazione corretta degli immobili in esame, non si può prescindere dal particolare momento di recessione che tutto il paese sta attraversando ormai da parecchio tempo e che non ha precedenti in termini di estensione e durata. È necessario quindi analizzare preventivamente il mercato immobiliare in generale e nella fattispecie del settore residenziale in particolare e chiarire alcune considerazioni imprescindibili, che trovano alla fine riscontro nel processo valutativo.

Innanzitutto, occorre evidenziare che al momento il settore edilizio sta vivendo un prolungato periodo di crisi, figlio probabilmente dell'eccessiva enfasi dei decenni passati ma indubbiamente alimentato dallo stato generale dell'economia.

Il tutto aggravato anche dall'incertezza sulle continue evoluzioni fiscali (IMU-TARI-TASI) e dall'attuale insicurezza economica che frena pesantemente gli investimenti nel settore immobiliare in particolare quello degli immobili industriali, ed accompagnato da una restrizione del credito bancario divenuto decisamente selettivo in termini di importo erogato e solvibilità della clientela che ha determinato il dilungarsi dei tempi di vendita.

Nell'esprimere dunque una valutazione dei beni in questione è necessario riflettere profondamente sullo scenario generale, sull'orizzonte temporale e sulle prospettive attese non dimenticando che il periodo di crisi attraversato dal settore dura ormai da decenni nonostante vi siano cenni reali di ripresa secondo quanto emerge da consolidate fonti di settore.

Dati immobiliari

Al fine di rendere la valutazione trasparente, affidabile e soprattutto documentata, così come richiesto dagli Standard Internazionali di Valutazione, sono state analizzate tutte le possibili fonti di informazione a disposizione ovvero:

- I prezzi vendita desumibili dagli atti di compravendita che si sono concretizzati negli ultimi anni;
- Gli asking price relativi ad annunci di vendita di immobili attualmente inseriti in annunci immobiliari consultabili in internet
- Le principali quotazioni di mercato quali l'OMI e la CCIA

Ognuna di esse verrà utilizzata nel processo valutativo in base alla loro attendibilità in quanto:

- I prezzi sono un fatto concreto di mercato e quindi un dato certo. Dall'analisi degli atti di compravendita è possibile rilevare oltre al prezzo anche le caratteristiche dell'immobile oggetto di compravendita coma la consistenza, le caratteristiche immobiliari, la dotazione di servizi d'accessori, elementi questi che possono essere considerati nel processo valutativo di comparazione;
- Gli asking price sono un dato puntuale dove è possibile desumere tutte, o quantomeno la

maggior parte delle caratteristiche immobiliari, ma il prezzo proposto di vendita potrà subire una riduzione per effetto della contrattazione tra le parti.

- Questi dati, in presenza di prezzi, verranno considerati nella valutazione, ma con peso ed una attendibilità inferiore.
- La quotazione di mercato non rappresenta un dato immobiliare puntuale e pertanto non verranno utilizzati nel processo valutativo se non per una verifica conclusiva ovvero solamente per verificare a posteriori l'attendibilità del valore attribuito.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Aosta, ufficio del registro di Aosta, conservatoria dei registri immobiliari di Aosta, ufficio tecnico di Verres, agenzie: Immobilare.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	appartamento	52,00	13,20	84.760,00	84.760,00
				84.760,00 €	**84.760,00 €**

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: **€. 84.760,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **20%** 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: **€. 16.952,00**

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: **€. 67.808,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - NUOVO RITO FALLIMENTARE 115/2020

LOTTO 11

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **box singolo** a VERRES Via Circonvallazione SS26 angolo via Stazione, della superficie commerciale di **9,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (FALLIMENTO [redacted] IN LIQUIDAZIONE)
Trattasi di un box **ultimato** sito al piano S1 di un fabbricato costituito da tre corpi di fabbrica, tra loro accostati e collegati da due vani scala,da una autorimessa interrata oltre a un piano interrato adibito a cantina,locali di servizio e un posto auto coperto.

Il box sviluppa le seguenti superfici: mq.15

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,55.Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 317 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 15 mq, rendita 54,23 Euro, indirizzo catastale: Via Circonvallazione, piano: S1, intestato a [redacted]

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2013.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**9,00 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 11.700,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 9.360,00**
Data della valutazione:	**13/05/2021**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

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

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, iscritta il 04/08/2006 a AOSTA ai nn. 11334/1992, a favore di SANPAOLO IMI SPA, contro [redacted], derivante da mutuo originari.
Importo ipoteca: €.4.200.000,00

ipoteca **volontaria**, iscritta il 05/03/2008 a AOSTA ai nn. 2637/489, a favore di INTESA SANPAOLO SPA, contro [redacted], derivante da mutuo originari.
Importo ipoteca: €.2.800.000,00.
Gravante sui terreni in Verres ai mapp.480 e 317 del fg.6 su cui sorge il complesso residenziale. Detta ipoteca è stata annotata di frazionamento ad Aosta in data 25/03/2014 ai nn.ri 2584/532, limitatamente ai beni in Verres al fg.6,mapp.317, sub.9,22,8,20 non oggetto della presente relazione e al fg. 6,mapp.317/25 oggetto della presente relazione sul qual l'ipoteca e risulta gravare per €.16.000,00

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 15/04/2019 a AOSTA ai nn. 3804/500, a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO S.C., contro [redacted].
Importo ipoteca: €.249.191,85.
LA PRESENTE IPOTECA GRAVA SUI BENI DI VERRES E GRESSAN

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 03/05/2021 a AOSTA ai nn. 2123/1574, a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI MILANO S.C., contro [redacted]

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:

[redacted] per la quota di 1000/1000, in forza di atto di divisione (dal 17/02/2017), con atto stipulato il 17/02/1997 a firma di Notaio MALVANO ai nn. 13358/7185 di repertorio, trascritto il 23/02/2017 a AOSTA ai nn. 1709/1280.
Con questo atto la società [redacted] si è scissa trasferendo alla società [redacted] di nuova costituzione parte del patrimonio sociale. Con atto del notaio Malvano il 10/09/2019 rep.16692 la società [redacted] è stata posta in liquidazione.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[redacted] per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (fino al 14/01/2008), con atto stipulato il 24/01/2008 a firma di Notaio Giovenzana ai nn. 177639/28550 di

repertorio

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia **N. 80/07** e successive varianti, per lavori di RISTRUTTURAZIONE DI FABBRICATO ESISTENTE E COSTRUZIONE NUOVO FABBRICATO, rilasciata il 01/08/2008 con il n. 80/07 di protocollo, agibilità del 05/09/2013.
Concessione edilizia n.96/07 del 01/08/08+Concessione edilizia n.51/09 del 27/06/2011 in variante alla C.E. n.80(07+C.E. n.24/11 del 24/05/2012 in variante alla CE n.80/07 e 96/07+ C.E. n.35/12 del 29/05/2012 Variante per la ristrutturazione di fabbricato esistente da destinarsi a civile abitazione. in data 29/10/2012 è stata depositata la Denuncia di ultimazione lavori; ultimati il 31/07/2014 integralmente per le unità sub.8-9-10-13-15 e parzialmente per le unità5-6-7-11-12-14-16 L'agibilità parziale è stata rilasciata per le unità sub.4-8-9

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:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN VERRES VIA CIRCONVALLAZIONE SS26 ANGOLO VIA STAZIONE

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a VERRES Via Circonvallazione SS26 angolo via Stazione, della superficie commerciale di **9,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (FALLIMENTO [redacted] IN LIQUIDAZIONE)
Trattasi di un box **ultimato** sito al piano S1 di un fabbricato costituito da tre corpi di fabbrica, tra loro accostati e collegati da due vani scala,da una autorimessa interrata oltre a un piano interrato

adibito a cantina,locali di servizio e un posto auto coperto.

Il box sviluppa le seguenti superfici: mq.15

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,55.Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 317 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 15 mq, rendita 54,23 Euro, indirizzo catastale: Via Circonvallazione, piano: S1, intestato a [redacted]

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2013.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

COLLEGAMENTI

autostrada distante 1 km	al di sopra della media
autostrada distante 1 km	al di sopra della media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sopra della media
esposizione:	al di sopra della media
luminosità:	al di sopra della media
panoramicità:	al di sopra della media
impianti tecnici:	buono
stato di manutenzione generale:	buono
servizi:	buono

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: basculante realizzati in lamiera zincata	buono
pavimentazione interna: realizzata in battuto di cemento	buono

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: da collaudare	buono

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	15,00	x	60 %	=	9,00
Totale:	**15,00**				**9,00**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	9,00	x	1.300,00	=	**11.700,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 11.700,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 11.700,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Criteri di valutazione

Al fine di stimare il valore di mercato di ciascun immobile, il metodo di stima che verrà utilizzato, è quello "comparativo" in quanto è adottabile mediante un'osservazione diretta del mercato immobiliare ed anche in conformità a quanto indicato dagli Standard Internazionali di Valutazione.

Analisi del mercato immobiliare

Per effettuare una valutazione corretta degli immobili in esame, non si può prescindere dal particolare momento di recessione che tutto il paese sta attraversando ormai da parecchio tempo e che non ha precedenti in termini di estensione e durata. È necessario quindi analizzare preventivamente il mercato immobiliare in generale e nella fattispecie del settore residenziale in particolare e chiarire alcune considerazioni imprescindibili, che trovano alla fine riscontro nel processo valutativo.

Innanzitutto, occorre evidenziare che al momento il settore edilizio sta vivendo un prolungato periodo di crisi, figlio probabilmente dell'eccessiva enfasi dei decenni passati ma indubbiamente alimentato dallo stato generale dell'economia.

Il tutto aggravato anche dall'incertezza sulle continue evoluzioni fiscali (IMU-TARI-TASI) e dall'attuale insicurezza economica che frena pesantemente gli investimenti nel settore immobiliare in particolare quello degli immobili industriali, ed accompagnato da una restrizione del credito bancario divenuto decisamente selettivo in termini di importo erogato e solvibilità della clientela che ha determinato il dilungarsi dei tempi di vendita.

Nell'esprimere dunque una valutazione dei beni in questione è necessario riflettere profondamente sullo scenario generale, sull'orizzonte temporale e sulle prospettive attese non dimenticando che il periodo di crisi attraversato dal settore dura ormai da decenni nonostante vi siano cenni reali di ripresa secondo quanto emerge da consolidate fonti di settore.

Dati immobiliari

Al fine di rendere la valutazione trasparente, affidabile e soprattutto documentata, così come richiesto dagli Standard Internazionali di Valutazione, sono state analizzate tutte le possibili fonti di informazione a disposizione ovvero:

- I prezzi vendita desumibili dagli atti di compravendita che si sono concretizzati negli ultimi

anni;

- Gli asking price relativi ad annunci di vendita di immobili attualmente inseriti in annunci immobiliari consultabili in internet
- Le principali quotazioni di mercato quali l'OMI e la CCIA

Ognuna di esse verrà utilizzata nel processo valutativo in base alla loro attendibilità in quanto:

- I prezzi sono un fatto concreto di mercato e quindi un dato certo. Dall'analisi degli atti di compravendita è possibile rilevare oltre al prezzo anche le caratteristiche dell'immobile oggetto di compravendita coma la consistenza, le caratteristiche immobiliari, la dotazione di servizi d'accessori, elementi questi che possono essere considerati nel processo valutativo di comparazione;
- Gli asking price sono un dato puntuale dove è possibile desumere tutte, o quantomeno la maggior parte delle caratteristiche immobiliari, ma il prezzo proposto di vendita potrà subire una riduzione per effetto della contrattazione tra le parti.
- Questi dati, in presenza di prezzi, verranno considerati nella valutazione, ma con peso ed una attendibilità inferiore.
- La quotazione di mercato non rappresenta un dato immobiliare puntuale e pertanto non verranno utilizzati nel processo valutativo se non per una verifica conclusiva ovvero solamente per verificare a posteriori l'attendibilità del valore attribuito.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Aosta, ufficio del registro di Aosta, conservatoria dei registri immobiliari di Aosta, ufficio tecnico di Verres, agenzie: Immobilare.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	box singolo	9,00	0,00	11.700,00	11.700,00
				11.700,00 €	**11.700,00 €**

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: **€. 11.700,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **20%** 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:	**€. 2.340,00**
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:	**€. 9.360,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - NUOVO RITO FALLIMENTARE 115/2020

LOTTO 12

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **box singolo** a VERRES Via Circonvallazione SS26 angolo via Stazione, della superficie commerciale di **9,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (FALLIMENTO [redacted] IN LIQUIDAZIONE)
Trattasi di un box **ultimato** sito al piano S1 di un fabbricato costituito da tre corpi di fabbrica, tra loro accostati e collegati da due vani scala,da una autorimessa interrata oltre a un piano interrato adibito a cantina,locali di servizio e un posto auto coperto.

Il box sviluppa le seguenti superfici: mq.15

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,55.Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 317 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 15 mq, rendita 54,23 Euro, indirizzo catastale: Via Circonvallazione, piano: S1, intestato a [redacted]

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2013.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**9,00 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 11.700,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 9.360,00**
Data della valutazione:	**13/05/2021**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

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

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, iscritta il 04/08/2006 a AOSTA ai nn. 11334/1992, a favore di SANPAOLO IMI SPA, contro [redacted], derivante da mutuo originari.
Importo ipoteca: €.4.200.000,00

ipoteca **volontaria**, iscritta il 05/03/2008 a AOSTA ai nn. 2637/489, a favore di INTESA SANPAOLO SPA, contro [redacted], derivante da mutuo originari.
Importo ipoteca: €.2.800.000,00.
Gravante sui terreni in Verres ai mapp.480 e 317 del fg.6 su cui sorge il complesso residenziale. Detta ipoteca è stata annotata di frazionamento ad Aosta in data 25/03/2014 ai nn.ri 2584/532, limitatamente ai beni in Verres al fg.6,mapp.317, sub.9,22,8,20 non oggetto della presente relazione e al fg. 6,mapp.317/25 oggetto della presente relazione sul qual l'ipoteca e risulta gravare per €.16.000,00

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 15/04/2019 a AOSTA ai nn. 3804/500, a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO S.C., contro [redacted].
Importo ipoteca: €.249.191,85.
LA PRESENTE IPOTECA GRAVA SUI BENI DI VERRES E GRESSAN

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 03/05/2021 a AOSTA ai nn. 2123/1574, a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI MILANO S.C., contro [redacted]

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:

[redacted] per la quota di 1000/1000, in forza di atto di divisione (dal 17/02/2017), con atto stipulato il 17/02/1997 a firma di Notaio MALVANO ai nn. 13358/7185 di repertorio, trascritto il 23/02/2017 a AOSTA ai nn. 1709/1280.
Con questo atto la società [redacted] si è scissa trasferendo alla società [redacted] di nuova costituzione parte del patrimonio sociale. Con atto del notaio Malvano il 10/09/2019 rep.16692 la società [redacted] è stata posta in liquidazione.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[redacted] per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (fino al 14/01/2008), con atto stipulato il 24/01/2008 a firma di Notaio Giovenzana ai nn. 177639/28550 di

repertorio

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia **N. 80/07** e successive varianti, per lavori di RISTRUTTURAZIONE DI FABBRICATO ESISTENTE E COSTRUZIONE NUOVO FABBRICATO, rilasciata il 01/08/2008 con il n. 80/07 di protocollo, agibilità del 05/09/2013.
Concessione edilizia n.96/07 del 01/08/08+Concessione edilizia n.51/09 del 27/06/2011 in variante alla C.E. n.80(07+C.E. n.24/11 del 24/05/2012 in variante alla CE n.80/07 e 96/07+ C.E. n.35/12 del 29/05/2012 Variante per la ristrutturazione di fabbricato esistente da destinarsi a civile abitazione. in data 29/10/2012 è stata depositata la Denuncia di ultimazione lavori; ultimati il 31/07/2014 integralmente per le unità sub.8-9-10-13-15 e parzialmente per le unità5-6-7-11-12-14-16 L'agibilità parziale è stata rilasciata per le unità sub.4-8-9

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:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN VERRES VIA CIRCONVALLAZIONE SS26 ANGOLO VIA STAZIONE

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a VERRES Via Circonvallazione SS26 angolo via Stazione, della superficie commerciale di **9,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (FALLIMENTO [redacted] IN LIQUIDAZIONE)
Trattasi di un box **ultimato** sito al piano S1 di un fabbricato costituito da tre corpi di fabbrica, tra loro accostati e collegati da due vani scala,da una autorimessa interrata oltre a un piano interrato

adibito a cantina,locali di servizio e un posto auto coperto.

Il box sviluppa le seguenti superfici: mq.15

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,55.Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 317 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 15 mq, rendita 54,23 Euro, indirizzo catastale: Via Circonvallazione, piano: S1, intestato a [redacted]

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2013.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

COLLEGAMENTI

autostrada distante 1 km	al di sopra della media
autostrada distante 1 km	al di sopra della media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sopra della media
esposizione:	al di sopra della media
luminosità:	al di sopra della media
panoramicità:	al di sopra della media
impianti tecnici:	buono
stato di manutenzione generale:	buono
servizi:	buono

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: basculante realizzati in lamiera zincata	buono
pavimentazione interna: realizzata in battuto di cemento	buono

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: da collaudare	buono

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	15,00	x	60 %	=	9,00
Totale:	**15,00**				**9,00**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	9,00	x	1.300,00	=	**11.700,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 11.700,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 11.700,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Criteri di valutazione

Al fine di stimare il valore di mercato di ciascun immobile, il metodo di stima che verrà utilizzato, è quello "comparativo" in quanto è adottabile mediante un'osservazione diretta del mercato immobiliare ed anche in conformità a quanto indicato dagli Standard Internazionali di Valutazione.

Analisi del mercato immobiliare

Per effettuare una valutazione corretta degli immobili in esame, non si può prescindere dal particolare momento di recessione che tutto il paese sta attraversando ormai da parecchio tempo e che non ha precedenti in termini di estensione e durata. È necessario quindi analizzare preventivamente il mercato immobiliare in generale e nella fattispecie del settore residenziale in particolare e chiarire alcune considerazioni imprescindibili, che trovano alla fine riscontro nel processo valutativo.

Innanzitutto, occorre evidenziare che al momento il settore edilizio sta vivendo un prolungato periodo di crisi, figlio probabilmente dell'eccessiva enfasi dei decenni passati ma indubbiamente alimentato dallo stato generale dell'economia.

Il tutto aggravato anche dall'incertezza sulle continue evoluzioni fiscali (IMU-TARI-TASI) e dall'attuale insicurezza economica che frena pesantemente gli investimenti nel settore immobiliare in particolare quello degli immobili industriali, ed accompagnato da una restrizione del credito bancario divenuto decisamente selettivo in termini di importo erogato e solvibilità della clientela che ha determinato il dilungarsi dei tempi di vendita.

Nell'esprimere dunque una valutazione dei beni in questione è necessario riflettere profondamente sullo scenario generale, sull'orizzonte temporale e sulle prospettive attese non dimenticando che il periodo di crisi attraversato dal settore dura ormai da decenni nonostante vi siano cenni reali di ripresa secondo quanto emerge da consolidate fonti di settore.

Dati immobiliari

Al fine di rendere la valutazione trasparente, affidabile e soprattutto documentata, così come richiesto dagli Standard Internazionali di Valutazione, sono state analizzate tutte le possibili fonti di informazione a disposizione ovvero:

- I prezzi vendita desumibili dagli atti di compravendita che si sono concretizzati negli ultimi

anni;

- Gli asking price relativi ad annunci di vendita di immobili attualmente inseriti in annunci immobiliari consultabili in internet
- Le principali quotazioni di mercato quali l'OMI e la CCIA

Ognuna di esse verrà utilizzata nel processo valutativo in base alla loro attendibilità in quanto:

- I prezzi sono un fatto concreto di mercato e quindi un dato certo. Dall'analisi degli atti di compravendita è possibile rilevare oltre al prezzo anche le caratteristiche dell'immobile oggetto di compravendita coma la consistenza, le caratteristiche immobiliari, la dotazione di servizi d'accessori, elementi questi che possono essere considerati nel processo valutativo di comparazione;
- Gli asking price sono un dato puntuale dove è possibile desumere tutte, o quantomeno la maggior parte delle caratteristiche immobiliari, ma il prezzo proposto di vendita potrà subire una riduzione per effetto della contrattazione tra le parti.
- Questi dati, in presenza di prezzi, verranno considerati nella valutazione, ma con peso ed una attendibilità inferiore.
- La quotazione di mercato non rappresenta un dato immobiliare puntuale e pertanto non verranno utilizzati nel processo valutativo se non per una verifica conclusiva ovvero solamente per verificare a posteriori l'attendibilità del valore attribuito.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Aosta, ufficio del registro di Aosta, conservatoria dei registri immobiliari di Aosta, ufficio tecnico di Verres, agenzie: Immobilare.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	box singolo	9,00	0,00	11.700,00	11.700,00
				11.700,00 €	**11.700,00 €**

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: **€. 11.700,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **20%** 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:	**€. 2.340,00**
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:	**€. 9.360,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - NUOVO RITO FALLIMENTARE 115/2020

LOTTO 13

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **posto auto** a VERRES Via Circonvallazione SS26 angolo via Stazione, della superficie commerciale di **4,95** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (FALLIMENTO [redacted] IN LIQUIDAZIONE)
Trattasi di n.1 posto auto scoperto sito al piano terra di un fabbricato costituito da tre corpi di fabbrica, tra loro accostati e collegati da due vani scala,da una autorimessa interrata oltre a un piano interrato adibito a cantina,locali di servizio e un posto auto coperto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T.Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 317 sub. 31 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 11 mq, rendita 30,99 Euro, indirizzo catastale: Via Circonvallazione, piano: T, intestato a [redacted]

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2013.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**4,95 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 4.950,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 3.960,00**
Data della valutazione:	**13/05/2021**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

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

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, iscritta il 04/08/2006 a AOSTA ai nn. 11334/1992, a favore di SANPAOLO IMI SPA, contro [redacted], derivante da mutuo originari.
Importo ipoteca: €.4.200.000,00

ipoteca **volontaria**, iscritta il 05/03/2008 a AOSTA ai nn. 2637/489, a favore di INTESA SANPAOLO SPA, contro [redacted], derivante da mutuo originari.
Importo ipoteca: €.2.800.000,00.
Gravante sui terreni in Verres ai mapp.480 e 317 del fg.6 su cui sorge il complesso residenziale. Detta ipoteca è stata annotata di frazionamento ad Aosta in data 25/03/2014 ai nn.ri 2584/532, limitatamente ai beni in Verres al fg.6,mapp.317, sub.9,22,8,20 non oggetto della presente relazione e al fg. 6,mapp.317/25 oggetto della presente relazione sul qual l'ipoteca e risulta gravare per €.16.000,00

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 15/04/2019 a AOSTA ai nn. 3804/500, a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO S.C., contro [redacted].
Importo ipoteca: €.249.191,85.
LA PRESENTE IPOTECA GRAVA SUI BENI DI VERRES E GRESSAN

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 03/05/2021 a AOSTA ai nn. 2123/1574, a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI MILANO S.C., contro [redacted]

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:

[redacted] per la quota di 1000/1000, in forza di atto di divisione (dal 17/02/2017), con atto stipulato il 17/02/1997 a firma di Notaio MALVANO ai nn. 13358/7185 di repertorio, trascritto il 23/02/2017 a AOSTA ai nn. 1709/1280.
Con questo atto la società [redacted] si è scissa trasferendo alla società [redacted] di nuova costituzione parte del patrimonio sociale. Con atto del notaio Malvano il 10/09/2019 rep.16692 la società [redacted] è stata posta in liquidazione.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[redacted] per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (fino al 14/01/2008), con atto stipulato il 24/01/2008 a firma di Notaio Giovenzana ai nn. 177639/28550 di repertorio

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia **N. 80/07** e successive varianti, per lavori di RISTRUTTURAZIONE DI FABBRICATO ESISTENTE E COSTRUZIONE NUOVO FABBRICATO, rilasciata il 01/08/2008 con il n. 80/07 di protocollo, agibilità del 05/09/2013.
Concessione edilizia n.96/07 del 01/08/08+Concessione edilizia n.51/09 del 27/06/2011 in variante alla C.E. n.80(07+C.E. n.24/11 del 24/05/2012 in variante alla CE n.80/07 e 96/07+ C.E. n.35/12 del 29/05/2012 Variante per la ristrutturazione di fabbricato esistente da destinarsi a civile abitazione. in data 29/10/2012 è stata depositata la Denuncia di ultimazione lavori; ultimati il 31/07/2014 integralmente per le unità sub.8-9-10-13-15 e parzialmente per le unità5-6-7-11-12-14-16 L'agibilità parziale è stata rilasciata per le unità sub.4-8-9

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:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN VERRES VIA CIRCONVALLAZIONE SS26 ANGOLO VIA STAZIONE

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO A

posto auto a VERRES Via Circonvallazione SS26 angolo via Stazione, della superficie commerciale di **4,95** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (FALLIMENTO [redacted] IN LIQUIDAZIONE)
Trattasi di n.1 posto auto scoperto sito al piano terra di un fabbricato costituito da tre corpi di fabbrica, tra loro accostati e collegati da due vani scala,da una autorimessa interrata oltre a un piano interrato adibito a cantina,locali di servizio e un posto auto coperto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T.Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 317 sub. 31 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 11 mq, rendita 30,99 Euro, indirizzo catastale: Via Circonvallazione, piano: T, intestato a [redacted]

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2013.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

COLLEGAMENTI

autostrada distante 1 km — al di sopra della media

autostrada distante 1 km — al di sopra della media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano: — al di sopra della media

esposizione: — al di sopra della media

luminosità: — al di sopra della media

panoramicità: — al di sopra della media

impianti tecnici: — buono

stato di manutenzione generale: — buono

servizi: — buono

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
posto auto scoperto	11,00	x	45 %	=	4,95
Totale:	**11,00**				**4,95**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	4,95	x	1.000,00	=	**4.950,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 4.950,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 4.950,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Criteri di valutazione

Al fine di stimare il valore di mercato di ciascun immobile, il metodo di stima che verrà utilizzato, è quello "comparativo" in quanto è adottabile mediante un'osservazione diretta del mercato immobiliare ed anche in conformità a quanto indicato dagli Standard Internazionali di Valutazione.

Analisi del mercato immobiliare

Per effettuare una valutazione corretta degli immobili in esame, non si può prescindere dal particolare momento di recessione che tutto il paese sta attraversando ormai da parecchio tempo e che non ha precedenti in termini di estensione e durata. È necessario quindi analizzare preventivamente il mercato immobiliare in generale e nella fattispecie del settore residenziale in particolare e chiarire alcune considerazioni imprescindibili, che trovano alla fine riscontro nel processo valutativo.

Innanzitutto, occorre evidenziare che al momento il settore edilizio sta vivendo un prolungato periodo di crisi, figlio probabilmente dell'eccessiva enfasi dei decenni passati ma indubbiamente alimentato dallo stato generale dell'economia.

Il tutto aggravato anche dall'incertezza sulle continue evoluzioni fiscali (IMU-TARI-TASI) e dall'attuale insicurezza economica che frena pesantemente gli investimenti nel settore immobiliare in particolare quello degli immobili industriali, ed accompagnato da una restrizione del credito bancario divenuto decisamente selettivo in termini di importo erogato e solvibilità della clientela che ha determinato il dilungarsi dei tempi di vendita.

Nell'esprimere dunque una valutazione dei beni in questione è necessario riflettere profondamente sullo scenario generale, sull'orizzonte temporale e sulle prospettive attese non dimenticando che il periodo di crisi attraversato dal settore dura ormai da decenni nonostante vi siano cenni reali di ripresa secondo quanto emerge da consolidate fonti di settore.

Dati immobiliari

Al fine di rendere la valutazione trasparente, affidabile e soprattutto documentata, così come richiesto dagli Standard Internazionali di Valutazione, sono state analizzate tutte le possibili fonti di informazione a disposizione ovvero:

- I prezzi vendita desumibili dagli atti di compravendita che si sono concretizzati negli ultimi anni;
- Gli asking price relativi ad annunci di vendita di immobili attualmente inseriti in annunci immobiliari consultabili in internet
- Le principali quotazioni di mercato quali l'OMI e la CCIA

Ognuna di esse verrà utilizzata nel processo valutativo in base alla loro attendibilità in quanto:

- I prezzi sono un fatto concreto di mercato e quindi un dato certo. Dall'analisi degli atti di compravendita è possibile rilevare oltre al prezzo anche le caratteristiche dell'immobile oggetto di compravendita coma la consistenza, le caratteristiche immobiliari, la dotazione di servizi d'accessori, elementi questi che possono essere considerati nel processo valutativo di comparazione;

- Gli asking price sono un dato puntuale dove è possibile desumere tutte, o quantomeno la maggior parte delle caratteristiche immobiliari, ma il prezzo proposto di vendita potrà subire una riduzione per effetto della contrattazione tra le parti.
- Questi dati, in presenza di prezzi, verranno considerati nella valutazione, ma con peso ed una attendibilità inferiore.
- La quotazione di mercato non rappresenta un dato immobiliare puntuale e pertanto non verranno utilizzati nel processo valutativo se non per una verifica conclusiva ovvero solamente per verificare a posteriori l'attendibilità del valore attribuito.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Aosta, ufficio del registro di Aosta, conservatoria dei registri immobiliari di Aosta, ufficio tecnico di Verres, agenzie: Immobilare.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	posto auto	4,95	0,00	4.950,00	4.950,00
				4.950,00 €	**4.950,00 €**

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: **€. 4.950,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **20%** 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: **€. 990,00**

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: **€. 3.960,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - NUOVO RITO FALLIMENTARE 115/2020

LOTTO 14

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **posto auto** a VERRES Via Circonvallazione SS26 angolo via Stazione, della superficie commerciale di **4,95** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (FALLIMENTO [redacted] IN LIQUIDAZIONE)
Trattasi di n.1 posto auto scoperto sito al piano terra di un fabbricato costituito da tre corpi di fabbrica, tra loro accostati e collegati da due vani scala,da una autorimessa interrata oltre a un piano interrato adibito a cantina,locali di servizio e un posto auto coperto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T.Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 317 sub. 32 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 11 mq, rendita 30,99 Euro, indirizzo catastale: Via Circonvallazione, piano: T, intestato a [redacted]

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2013.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**4,95 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 4.950,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 3.960,00**
Data della valutazione:	**13/05/2021**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

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

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, iscritta il 04/08/2006 a AOSTA ai nn. 11334/1992, a favore di SANPAOLO IMI SPA, contro [redacted], derivante da mutuo originari.
Importo ipoteca: €.4.200.000,00

ipoteca **volontaria**, iscritta il 05/03/2008 a AOSTA ai nn. 2637/489, a favore di INTESA SANPAOLO SPA, contro [redacted], derivante da mutuo originari.
Importo ipoteca: €.2.800.000,00.
Gravante sui terreni in Verres ai mapp.480 e 317 del fg.6 su cui sorge il complesso residenziale. Detta ipoteca è stata annotata di frazionamento ad Aosta in data 25/03/2014 ai nn.ri 2584/532, limitatamente ai beni in Verres al fg.6,mapp.317, sub.9,22,8,20 non oggetto della presente relazione e al fg. 6,mapp.317/25 oggetto della presente relazione sul qual l'ipoteca e risulta gravare per €.16.000,00

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 15/04/2019 a AOSTA ai nn. 3804/500, a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO S.C., contro [redacted].
Importo ipoteca: €.249.191,85.
LA PRESENTE IPOTECA GRAVA SUI BENI DI VERRES E GRESSAN

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 03/05/2021 a AOSTA ai nn. 2123/1574, a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI MILANO S.C., contro [redacted]

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:

[redacted] per la quota di 1000/1000, in forza di atto di divisione (dal 17/02/2017), con atto stipulato il 17/02/1997 a firma di Notaio MALVANO ai nn. 13358/7185 di repertorio, trascritto il 23/02/2017 a AOSTA ai nn. 1709/1280.
Con questo atto la società [redacted] si è scissa trasferendo alla società [redacted] di nuova costituzione parte del patrimonio sociale. Con atto del notaio Malvano il 10/09/2019 rep.16692 la società [redacted] è stata posta in liquidazione.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[redacted] per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (fino al 14/01/2008), con atto stipulato il 24/01/2008 a firma di Notaio Giovenzana ai nn. 177639/28550 di repertorio

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia **N. 80/07** e successive varianti, per lavori di RISTRUTTURAZIONE DI FABBRICATO ESISTENTE E COSTRUZIONE NUOVO FABBRICATO, rilasciata il 01/08/2008 con il n. 80/07 di protocollo, agibilità del 05/09/2013.
Concessione edilizia n.96/07 del 01/08/08+Concessione edilizia n.51/09 del 27/06/2011 in variante alla C.E. n.80(07+C.E. n.24/11 del 24/05/2012 in variante alla CE n.80/07 e 96/07+ C.E. n.35/12 del 29/05/2012 Variante per la ristrutturazione di fabbricato esistente da destinarsi a civile abitazione. in data 29/10/2012 è stata depositata la Denuncia di ultimazione lavori; ultimati il 31/07/2014 integralmente per le unità sub.8-9-10-13-15 e parzialmente per le unità5-6-7-11-12-14-16 L'agibilità parziale è stata rilasciata per le unità sub.4-8-9

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:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN VERRES VIA CIRCONVALLAZIONE SS26 ANGOLO VIA STAZIONE

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO A

posto auto a VERRES Via Circonvallazione SS26 angolo via Stazione, della superficie commerciale di **4,95** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (FALLIMENTO [redacted] IN LIQUIDAZIONE)
Trattasi di n.1 posto auto scoperto sito al piano terra di un fabbricato costituito da tre corpi di fabbrica, tra loro accostati e collegati da due vani scala,da una autorimessa interrata oltre a un piano interrato adibito a cantina,locali di servizio e un posto auto coperto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T.Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 317 sub. 32 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 11 mq, rendita 30,99 Euro, indirizzo catastale: Via Circonvallazione, piano: T, intestato a [redacted]

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2013.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

COLLEGAMENTI

autostrada distante 1 km — al di sopra della media

autostrada distante 1 km — al di sopra della media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano: — al di sopra della media

esposizione: — al di sopra della media

luminosità: — al di sopra della media

panoramicità: — al di sopra della media

impianti tecnici: — buono

stato di manutenzione generale: — buono

servizi: — buono

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
posto auto scoperto	11,00	x	45 %	=	4,95
Totale:	**11,00**				**4,95**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	4,95	x	1.000,00	=	**4.950,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 4.950,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 4.950,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Criteri di valutazione

Al fine di stimare il valore di mercato di ciascun immobile, il metodo di stima che verrà utilizzato, è quello "comparativo" in quanto è adottabile mediante un'osservazione diretta del mercato immobiliare ed anche in conformità a quanto indicato dagli Standard Internazionali di Valutazione.

Analisi del mercato immobiliare

Per effettuare una valutazione corretta degli immobili in esame, non si può prescindere dal particolare momento di recessione che tutto il paese sta attraversando ormai da parecchio tempo e che non ha precedenti in termini di estensione e durata. È necessario quindi analizzare preventivamente il mercato immobiliare in generale e nella fattispecie del settore residenziale in particolare e chiarire alcune considerazioni imprescindibili, che trovano alla fine riscontro nel processo valutativo.

Innanzitutto, occorre evidenziare che al momento il settore edilizio sta vivendo un prolungato periodo di crisi, figlio probabilmente dell'eccessiva enfasi dei decenni passati ma indubbiamente alimentato dallo stato generale dell'economia.

Il tutto aggravato anche dall'incertezza sulle continue evoluzioni fiscali (IMU-TARI-TASI) e dall'attuale insicurezza economica che frena pesantemente gli investimenti nel settore immobiliare in particolare quello degli immobili industriali, ed accompagnato da una restrizione del credito bancario divenuto decisamente selettivo in termini di importo erogato e solvibilità della clientela che ha determinato il dilungarsi dei tempi di vendita.

Nell'esprimere dunque una valutazione dei beni in questione è necessario riflettere profondamente sullo scenario generale, sull'orizzonte temporale e sulle prospettive attese non dimenticando che il periodo di crisi attraversato dal settore dura ormai da decenni nonostante vi siano cenni reali di ripresa secondo quanto emerge da consolidate fonti di settore.

Dati immobiliari

Al fine di rendere la valutazione trasparente, affidabile e soprattutto documentata, così come richiesto dagli Standard Internazionali di Valutazione, sono state analizzate tutte le possibili fonti di informazione a disposizione ovvero:

- I prezzi vendita desumibili dagli atti di compravendita che si sono concretizzati negli ultimi anni;
- Gli asking price relativi ad annunci di vendita di immobili attualmente inseriti in annunci immobiliari consultabili in internet
- Le principali quotazioni di mercato quali l'OMI e la CCIA

Ognuna di esse verrà utilizzata nel processo valutativo in base alla loro attendibilità in quanto:

- I prezzi sono un fatto concreto di mercato e quindi un dato certo. Dall'analisi degli atti di compravendita è possibile rilevare oltre al prezzo anche le caratteristiche dell'immobile oggetto di compravendita coma la consistenza, le caratteristiche immobiliari, la dotazione di servizi d'accessori, elementi questi che possono essere considerati nel processo valutativo di comparazione;

- Gli asking price sono un dato puntuale dove è possibile desumere tutte, o quantomeno la maggior parte delle caratteristiche immobiliari, ma il prezzo proposto di vendita potrà subire una riduzione per effetto della contrattazione tra le parti.
- Questi dati, in presenza di prezzi, verranno considerati nella valutazione, ma con peso ed una attendibilità inferiore.
- La quotazione di mercato non rappresenta un dato immobiliare puntuale e pertanto non verranno utilizzati nel processo valutativo se non per una verifica conclusiva ovvero solamente per verificare a posteriori l'attendibilità del valore attribuito.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Aosta, ufficio del registro di Aosta, conservatoria dei registri immobiliari di Aosta, ufficio tecnico di Verres, agenzie: Immobilare.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	posto auto	4,95	0,00	4.950,00	4.950,00
				4.950,00 €	**4.950,00 €**

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: **€. 4.950,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **20%** 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: **€. 990,00**

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: **€. 3.960,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - NUOVO RITO FALLIMENTARE 115/2020

LOTTO 15

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **posto auto** a VERRES Via Circonvallazione SS26 angolo via Stazione, della superficie commerciale di **4,95** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (FALLIMENTO [redacted] IN LIQUIDAZIONE)
Trattasi di n.1 posto auto scoperto sito al piano terra di un fabbricato costituito da tre corpi di fabbrica, tra loro accostati e collegati da due vani scala,da una autorimessa interrata oltre a un piano interrato adibito a cantina,locali di servizio e un posto auto coperto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T.Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 317 sub. 33 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 11 mq, rendita 30,99 Euro, indirizzo catastale: Via Circonvallazione, piano: T, intestato a [redacted]

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2013.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**4,95 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 4.950,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 3.960,00**
Data della valutazione:	**13/05/2021**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

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

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, iscritta il 04/08/2006 a AOSTA ai nn. 11334/1992, a favore di SANPAOLO IMI SPA, contro [redacted], derivante da mutuo originari.
Importo ipoteca: €.4.200.000,00

ipoteca **volontaria**, iscritta il 05/03/2008 a AOSTA ai nn. 2637/489, a favore di INTESA SANPAOLO SPA, contro [redacted], derivante da mutuo originari.
Importo ipoteca: €.2.800.000,00.
Gravante sui terreni in Verres ai mapp.480 e 317 del fg.6 su cui sorge il complesso residenziale. Detta ipoteca è stata annotata di frazionamento ad Aosta in data 25/03/2014 ai nn.ri 2584/532, limitatamente ai beni in Verres al fg.6,mapp.317, sub.9,22,8,20 non oggetto della presente relazione e al fg. 6,mapp.317/25 oggetto della presente relazione sul qual l'ipoteca e risulta gravare per €.16.000,00

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 15/04/2019 a AOSTA ai nn. 3804/500, a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO S.C., contro [redacted]
Importo ipoteca: €.249.191,85.
LA PRESENTE IPOTECA GRAVA SUI BENI DI VERRES E GRESSAN

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 03/05/2021 a AOSTA ai nn. 2123/1574, a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI MILANO S.C., contro [redacted]

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:

[redacted] per la quota di 1000/1000, in forza di atto di divisione (dal 17/02/2017), con atto stipulato il 17/02/1997 a firma di Notaio MALVANO ai nn. 13358/7185 di repertorio, trascritto il 23/02/2017 a AOSTA ai nn. 1709/1280.
Con questo atto la società [redacted] si è scissa trasferendo alla società [redacted] di nuova costituzione parte del patrimonio sociale. Con atto del notaio Malvano il 10/09/2019 rep.16692 la società [redacted] è stata posta in liquidazione.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[redacted] per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (fino al 14/01/2008), con atto stipulato il 24/01/2008 a firma di Notaio Giovenzana ai nn. 177639/28550 di repertorio

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia **N. 80/07** e successive varianti, per lavori di RISTRUTTURAZIONE DI FABBRICATO ESISTENTE E COSTRUZIONE NUOVO FABBRICATO, rilasciata il 01/08/2008 con il n. 80/07 di protocollo, agibilità del 05/09/2013.
Concessione edilizia n.96/07 del 01/08/08+Concessione edilizia n.51/09 del 27/06/2011 in variante alla C.E. n.80(07+C.E. n.24/11 del 24/05/2012 in variante alla CE n.80/07 e 96/07+ C.E. n.35/12 del 29/05/2012 Variante per la ristrutturazione di fabbricato esistente da destinarsi a civile abitazione. in data 29/10/2012 è stata depositata la Denuncia di ultimazione lavori; ultimati il 31/07/2014 integralmente per le unità sub.8-9-10-13-15 e parzialmente per le unità5-6-7-11-12-14-16 L'agibilità parziale è stata rilasciata per le unità sub.4-8-9

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:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN VERRES VIA CIRCONVALLAZIONE SS26 ANGOLO VIA STAZIONE

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO A

posto auto a VERRES Via Circonvallazione SS26 angolo via Stazione, della superficie commerciale di **4,95** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (FALLIMENTO [redacted] IN LIQUIDAZIONE)
Trattasi di n.1 posto auto scoperto sito al piano terra di un fabbricato costituito da tre corpi di fabbrica, tra loro accostati e collegati da due vani scala,da una autorimessa interrata oltre a un piano interrato adibito a cantina,locali di servizio e un posto auto coperto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T.Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 317 sub. 33 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 11 mq, rendita 30,99 Euro, indirizzo catastale: Via Circonvallazione, piano: T, intestato a [redacted]

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2013.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

COLLEGAMENTI

autostrada distante 1 km — al di sopra della media

autostrada distante 1 km — al di sopra della media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano: — al di sopra della media

esposizione: — al di sopra della media

luminosità: — al di sopra della media

panoramicità: — al di sopra della media

impianti tecnici: — buono

stato di manutenzione generale: — buono

servizi: — buono

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
posto auto scoperto	11,00	x	45 %	=	4,95
Totale:	**11,00**				**4,95**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	4,95	x	1.000,00	=	**4.950,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 4.950,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 4.950,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Criteri di valutazione

Al fine di stimare il valore di mercato di ciascun immobile, il metodo di stima che verrà utilizzato, è quello "comparativo" in quanto è adottabile mediante un'osservazione diretta del mercato immobiliare ed anche in conformità a quanto indicato dagli Standard Internazionali di Valutazione.

Analisi del mercato immobiliare

Per effettuare una valutazione corretta degli immobili in esame, non si può prescindere dal particolare momento di recessione che tutto il paese sta attraversando ormai da parecchio tempo e che non ha precedenti in termini di estensione e durata. È necessario quindi analizzare preventivamente il mercato immobiliare in generale e nella fattispecie del settore residenziale in particolare e chiarire alcune considerazioni imprescindibili, che trovano alla fine riscontro nel processo valutativo.

Innanzitutto, occorre evidenziare che al momento il settore edilizio sta vivendo un prolungato periodo di crisi, figlio probabilmente dell'eccessiva enfasi dei decenni passati ma indubbiamente alimentato dallo stato generale dell'economia.

Il tutto aggravato anche dall'incertezza sulle continue evoluzioni fiscali (IMU-TARI-TASI) e dall'attuale insicurezza economica che frena pesantemente gli investimenti nel settore immobiliare in particolare quello degli immobili industriali, ed accompagnato da una restrizione del credito bancario divenuto decisamente selettivo in termini di importo erogato e solvibilità della clientela che ha determinato il dilungarsi dei tempi di vendita.

Nell'esprimere dunque una valutazione dei beni in questione è necessario riflettere profondamente sullo scenario generale, sull'orizzonte temporale e sulle prospettive attese non dimenticando che il periodo di crisi attraversato dal settore dura ormai da decenni nonostante vi siano cenni reali di ripresa secondo quanto emerge da consolidate fonti di settore.

Dati immobiliari

Al fine di rendere la valutazione trasparente, affidabile e soprattutto documentata, così come richiesto dagli Standard Internazionali di Valutazione, sono state analizzate tutte le possibili fonti di informazione a disposizione ovvero:

- I prezzi vendita desumibili dagli atti di compravendita che si sono concretizzati negli ultimi anni;
- Gli asking price relativi ad annunci di vendita di immobili attualmente inseriti in annunci immobiliari consultabili in internet
- Le principali quotazioni di mercato quali l'OMI e la CCIA

Ognuna di esse verrà utilizzata nel processo valutativo in base alla loro attendibilità in quanto:

- I prezzi sono un fatto concreto di mercato e quindi un dato certo. Dall'analisi degli atti di compravendita è possibile rilevare oltre al prezzo anche le caratteristiche dell'immobile oggetto di compravendita coma la consistenza, le caratteristiche immobiliari, la dotazione di servizi d'accessori, elementi questi che possono essere considerati nel processo valutativo di comparazione;

- Gli asking price sono un dato puntuale dove è possibile desumere tutte, o quantomeno la maggior parte delle caratteristiche immobiliari, ma il prezzo proposto di vendita potrà subire una riduzione per effetto della contrattazione tra le parti.
- Questi dati, in presenza di prezzi, verranno considerati nella valutazione, ma con peso ed una attendibilità inferiore.
- La quotazione di mercato non rappresenta un dato immobiliare puntuale e pertanto non verranno utilizzati nel processo valutativo se non per una verifica conclusiva ovvero solamente per verificare a posteriori l'attendibilità del valore attribuito.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Aosta, ufficio del registro di Aosta, conservatoria dei registri immobiliari di Aosta, ufficio tecnico di Verres, agenzie: Immobilare.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	posto auto	4,95	0,00	4.950,00	4.950,00
				4.950,00 €	**4.950,00 €**

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: **€. 4.950,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **20%** 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: **€. 990,00**

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: **€. 3.960,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - NUOVO RITO FALLIMENTARE 115/2020

LOTTO 16

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **posto auto** a VERRES Via Circonvallazione SS26 angolo via Stazione, della superficie commerciale di **4,95** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (FALLIMENTO [redacted] IN LIQUIDAZIONE)
Trattasi di n.1 posto auto scoperto sito al piano terra di un fabbricato costituito da tre corpi di fabbrica, tra loro accostati e collegati da due vani scala,da una autorimessa interrata oltre a un piano interrato adibito a cantina,locali di servizio e un posto auto coperto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T.Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 317 sub. 34 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 11 mq, rendita 30,99 Euro, indirizzo catastale: Via Circonvallazione, piano: T, intestato a [redacted]

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2013.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**4,95 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 4.950,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 3.960,00**
Data della valutazione:	**13/05/2021**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

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

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, iscritta il 04/08/2006 a AOSTA ai nn. 11334/1992, a favore di SANPAOLO IMI SPA, contro [redacted], derivante da mutuo originari.
Importo ipoteca: €.4.200.000,00

ipoteca **volontaria**, iscritta il 05/03/2008 a AOSTA ai nn. 2637/489, a favore di INTESA SANPAOLO SPA, contro [redacted], derivante da mutuo originari.
Importo ipoteca: €.2.800.000,00.
Gravante sui terreni in Verres ai mapp.480 e 317 del fg.6 su cui sorge il complesso residenziale. Detta ipoteca è stata annotata di frazionamento ad Aosta in data 25/03/2014 ai nn.ri 2584/532, limitatamente ai beni in Verres al fg.6,mapp.317, sub.9,22,8,20 non oggetto della presente relazione e al fg. 6,mapp.317/25 oggetto della presente relazione sul qual l'ipoteca e risulta gravare per €.16.000,00

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 15/04/2019 a AOSTA ai nn. 3804/500, a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO S.C., contro [redacted]
Importo ipoteca: €.249.191,85.
LA PRESENTE IPOTECA GRAVA SUI BENI DI VERRES E GRESSAN

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 03/05/2021 a AOSTA ai nn. 2123/1574, a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI MILANO S.C., contro [redacted]

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:

[redacted] per la quota di 1000/1000, in forza di atto di divisione (dal 17/02/2017), con atto stipulato il 17/02/1997 a firma di Notaio MALVANO ai nn. 13358/7185 di repertorio, trascritto il 23/02/2017 a AOSTA ai nn. 1709/1280.
Con questo atto la società [redacted] si è scissa trasferendo alla società [redacted] di nuova costituzione parte del patrimonio sociale. Con atto del notaio Malvano il 10/09/2019 rep.16692 la società [redacted] è stata posta in liquidazione.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[redacted] per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (fino al 14/01/2008), con atto stipulato il 24/01/2008 a firma di Notaio Giovenzana ai nn. 177639/28550 di repertorio

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia **N. 80/07** e successive varianti, per lavori di RISTRUTTURAZIONE DI FABBRICATO ESISTENTE E COSTRUZIONE NUOVO FABBRICATO, rilasciata il 01/08/2008 con il n. 80/07 di protocollo, agibilità del 05/09/2013.
Concessione edilizia n.96/07 del 01/08/08+Concessione edilizia n.51/09 del 27/06/2011 in variante alla C.E. n.80(07+C.E. n.24/11 del 24/05/2012 in variante alla CE n.80/07 e 96/07+ C.E. n.35/12 del 29/05/2012 Variante per la ristrutturazione di fabbricato esistente da destinarsi a civile abitazione. in data 29/10/2012 è stata depositata la Denuncia di ultimazione lavori; ultimati il 31/07/2014 integralmente per le unità sub.8-9-10-13-15 e parzialmente per le unità5-6-7-11-12-14-16 L'agibilità parziale è stata rilasciata per le unità sub.4-8-9

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:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN VERRES VIA CIRCONVALLAZIONE SS26 ANGOLO VIA STAZIONE

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO A

posto auto a VERRES Via Circonvallazione SS26 angolo via Stazione, della superficie commerciale di **4,95** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (FALLIMENTO [redacted] IN LIQUIDAZIONE)
Trattasi di n.1 posto auto scoperto sito al piano terra di un fabbricato costituito da tre corpi di fabbrica, tra loro accostati e collegati da due vani scala,da una autorimessa interrata oltre a un piano interrato adibito a cantina,locali di servizio e un posto auto coperto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T.Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 317 sub. 34 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 11 mq, rendita 30,99 Euro, indirizzo catastale: Via Circonvallazione, piano: T, intestato a [redacted]

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2013.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

COLLEGAMENTI

autostrada distante 1 km — al di sopra della media

autostrada distante 1 km — al di sopra della media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano: — al di sopra della media

esposizione: — al di sopra della media

luminosità: — al di sopra della media

panoramicità: — al di sopra della media

impianti tecnici: — buono

stato di manutenzione generale: — buono

servizi: — buono

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
posto auto scoperto	11,00	x	45 %	=	4,95
Totale:	**11,00**				**4,95**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	4,95	x	1.000,00	=	**4.950,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 4.950,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 4.950,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Criteri di valutazione

Al fine di stimare il valore di mercato di ciascun immobile, il metodo di stima che verrà utilizzato, è quello "comparativo" in quanto è adottabile mediante un'osservazione diretta del mercato immobiliare ed anche in conformità a quanto indicato dagli Standard Internazionali di Valutazione.

Analisi del mercato immobiliare

Per effettuare una valutazione corretta degli immobili in esame, non si può prescindere dal particolare momento di recessione che tutto il paese sta attraversando ormai da parecchio tempo e che non ha precedenti in termini di estensione e durata. È necessario quindi analizzare preventivamente il mercato immobiliare in generale e nella fattispecie del settore residenziale in particolare e chiarire alcune considerazioni imprescindibili, che trovano alla fine riscontro nel processo valutativo.

Innanzitutto, occorre evidenziare che al momento il settore edilizio sta vivendo un prolungato periodo di crisi, figlio probabilmente dell'eccessiva enfasi dei decenni passati ma indubbiamente alimentato dallo stato generale dell'economia.

Il tutto aggravato anche dall'incertezza sulle continue evoluzioni fiscali (IMU-TARI-TASI) e dall'attuale insicurezza economica che frena pesantemente gli investimenti nel settore immobiliare in particolare quello degli immobili industriali, ed accompagnato da una restrizione del credito bancario divenuto decisamente selettivo in termini di importo erogato e solvibilità della clientela che ha determinato il dilungarsi dei tempi di vendita.

Nell'esprimere dunque una valutazione dei beni in questione è necessario riflettere profondamente sullo scenario generale, sull'orizzonte temporale e sulle prospettive attese non dimenticando che il periodo di crisi attraversato dal settore dura ormai da decenni nonostante vi siano cenni reali di ripresa secondo quanto emerge da consolidate fonti di settore.

Dati immobiliari

Al fine di rendere la valutazione trasparente, affidabile e soprattutto documentata, così come richiesto dagli Standard Internazionali di Valutazione, sono state analizzate tutte le possibili fonti di informazione a disposizione ovvero:

- I prezzi vendita desumibili dagli atti di compravendita che si sono concretizzati negli ultimi anni;
- Gli asking price relativi ad annunci di vendita di immobili attualmente inseriti in annunci immobiliari consultabili in internet
- Le principali quotazioni di mercato quali l'OMI e la CCIA

Ognuna di esse verrà utilizzata nel processo valutativo in base alla loro attendibilità in quanto:

- I prezzi sono un fatto concreto di mercato e quindi un dato certo. Dall'analisi degli atti di compravendita è possibile rilevare oltre al prezzo anche le caratteristiche dell'immobile oggetto di compravendita coma la consistenza, le caratteristiche immobiliari, la dotazione di servizi d'accessori, elementi questi che possono essere considerati nel processo valutativo di comparazione;

- Gli asking price sono un dato puntuale dove è possibile desumere tutte, o quantomeno la maggior parte delle caratteristiche immobiliari, ma il prezzo proposto di vendita potrà subire una riduzione per effetto della contrattazione tra le parti.
- Questi dati, in presenza di prezzi, verranno considerati nella valutazione, ma con peso ed una attendibilità inferiore.
- La quotazione di mercato non rappresenta un dato immobiliare puntuale e pertanto non verranno utilizzati nel processo valutativo se non per una verifica conclusiva ovvero solamente per verificare a posteriori l'attendibilità del valore attribuito.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Aosta, ufficio del registro di Aosta, conservatoria dei registri immobiliari di Aosta, ufficio tecnico di Verres, agenzie: Immobilare.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	posto auto	4,95	0,00	4.950,00	4.950,00
				4.950,00 €	**4.950,00 €**

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: **€. 4.950,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **20%** 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: **€. 990,00**

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: **€. 3.960,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - NUOVO RITO FALLIMENTARE 115/2020

LOTTO 17

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **posto auto** a VERRES Via Circonvallazione SS26 angolo via Stazione, della superficie commerciale di **5,40** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (FALLIMENTO [redacted] IN LIQUIDAZIONE)
Trattasi di n.1 posto auto scoperto sito al piano terra di un fabbricato costituito da tre corpi di fabbrica, tra loro accostati e collegati da due vani scala,da una autorimessa interrata oltre a un piano interrato adibito a cantina,locali di servizio e un posto auto coperto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T.Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 317 sub. 35 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, rendita 37,18 Euro, indirizzo catastale: Via Circonvallazione, piano: T, intestato a [redacted]

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2013.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**5,40 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 5.400,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 4.320,00**
Data della valutazione:	**13/05/2021**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

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

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 15/04/2019 a AOSTA ai nn. 3804/500, a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO S.C., contro [redacted]
Importo ipoteca: €.249.191,85.
LA PRESENTE IPOTECA GRAVA SUI BENI DI VERRES E GRESSAN

ipoteca **volontaria**, iscritta il 04/08/2006 a AOSTA ai nn. 11334/1992, a favore di SANPAOLO IMI SPA, contro [redacted]L, derivante da mutuo originari.
Importo ipoteca: €.4.200.000,00

ipoteca **volontaria**, iscritta il 05/03/2008 a AOSTA ai nn. 2637/489, a favore di INTESA SANPAOLO SPA, contro [redacted], derivante da mutuo originari.
Importo ipoteca: €.2.800.000,00.
Gravante sui terreni in Verres ai mapp.480 e 317 del fg.6 su cui sorge il complesso residenziale. Detta ipoteca è stata annotata di frazionamento ad Aosta in data 25/03/2014 ai nn.ri 2584/532, limitatamente ai beni in Verres al fg.6,mapp.317, sub.9,22,8,20 non oggetto della presente relazione e al fg. 6,mapp.317/25 oggetto della presente relazione sul qual l'ipoteca e risulta gravare per €.16.000,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 03/05/2021 a AOSTA ai nn. 2123/1574, a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI MILANO S.C., contro [redacted]

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:

[redacted] per la quota di 1000/1000, in forza di atto di divisione (dal 17/02/2017), con atto stipulato il 17/02/1997 a firma di Notaio MALVANO ai nn. 13358/7185 di repertorio, trascritto il 23/02/2017 a AOSTA ai nn. 1709/1280.
Con questo atto la società [redacted] si è scissa trasferendo alla società [redacted] di nuova costituzione parte del patrimonio sociale. Con atto del notaio Malvano il 10/09/2019 rep.16692 la società [redacted] è stata posta in liquidazione.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[redacted] per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (fino al 14/01/2008), con atto stipulato il 24/01/2008 a firma di Notaio Giovenzana ai nn. 177639/28550 di repertorio

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia **N. 80/07** e successive varianti, per lavori di RISTRUTTURAZIONE DI FABBRICATO ESISTENTE E COSTRUZIONE NUOVO FABBRICATO, rilasciata il 01/08/2008 con il n. 80/07 di protocollo, agibilità del 05/09/2013.
Concessione edilizia n.96/07 del 01/08/08+Concessione edilizia n.51/09 del 27/06/2011 in variante alla C.E. n.80(07+C.E. n.24/11 del 24/05/2012 in variante alla CE n.80/07 e 96/07+ C.E. n.35/12 del 29/05/2012 Variante per la ristrutturazione di fabbricato esistente da destinarsi a civile abitazione. in data 29/10/2012 è stata depositata la Denuncia di ultimazione lavori; ultimati il 31/07/2014 integralmente per le unità sub.8-9-10-13-15 e parzialmente per le unità5-6-7-11-12-14-16 L'agibilità parziale è stata rilasciata per le unità sub.4-8-9

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:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN VERRES VIA CIRCONVALLAZIONE SS26 ANGOLO VIA STAZIONE

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO A

posto auto a VERRES Via Circonvallazione SS26 angolo via Stazione, della superficie commerciale di **5,40** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (FALLIMENTO [redacted] IN LIQUIDAZIONE)
Trattasi di n.1 posto auto scoperto sito al piano terra di un fabbricato costituito da tre corpi di fabbrica, tra loro accostati e collegati da due vani scala,da una autorimessa interrata oltre a un piano interrato adibito a cantina,locali di servizio e un posto auto coperto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T.Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 317 sub. 35 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, rendita 37,18 Euro, indirizzo catastale: Via Circonvallazione, piano: T, intestato a [redacted]

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2013.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

COLLEGAMENTI

autostrada distante 1 km — al di sopra della media

autostrada distante 1 km — al di sopra della media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano: — al di sopra della media

esposizione: — al di sopra della media

luminosità: — al di sopra della media

panoramicità: — al di sopra della media

impianti tecnici: — buono

stato di manutenzione generale: — buono

servizi: — buono

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
posto auto scoperto	12,00	x	45 %	=	5,40
Totale:	**12,00**				**5,40**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	5,40	x	1.000,00	=	**5.400,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 5.400,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 5.400,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Criteri di valutazione

Al fine di stimare il valore di mercato di ciascun immobile, il metodo di stima che verrà utilizzato, è quello "comparativo" in quanto è adottabile mediante un'osservazione diretta del mercato immobiliare ed anche in conformità a quanto indicato dagli Standard Internazionali di Valutazione.

Analisi del mercato immobiliare

Per effettuare una valutazione corretta degli immobili in esame, non si può prescindere dal particolare momento di recessione che tutto il paese sta attraversando ormai da parecchio tempo e che non ha precedenti in termini di estensione e durata. È necessario quindi analizzare preventivamente il mercato immobiliare in generale e nella fattispecie del settore residenziale in particolare e chiarire alcune considerazioni imprescindibili, che trovano alla fine riscontro nel processo valutativo.

Innanzitutto, occorre evidenziare che al momento il settore edilizio sta vivendo un prolungato periodo di crisi, figlio probabilmente dell'eccessiva enfasi dei decenni passati ma indubbiamente alimentato dallo stato generale dell'economia.

Il tutto aggravato anche dall'incertezza sulle continue evoluzioni fiscali (IMU-TARI-TASI) e dall'attuale insicurezza economica che frena pesantemente gli investimenti nel settore immobiliare in particolare quello degli immobili industriali, ed accompagnato da una restrizione del credito bancario divenuto decisamente selettivo in termini di importo erogato e solvibilità della clientela che ha determinato il dilungarsi dei tempi di vendita.

Nell'esprimere dunque una valutazione dei beni in questione è necessario riflettere profondamente sullo scenario generale, sull'orizzonte temporale e sulle prospettive attese non dimenticando che il periodo di crisi attraversato dal settore dura ormai da decenni nonostante vi siano cenni reali di ripresa secondo quanto emerge da consolidate fonti di settore.

Dati immobiliari

Al fine di rendere la valutazione trasparente, affidabile e soprattutto documentata, così come richiesto dagli Standard Internazionali di Valutazione, sono state analizzate tutte le possibili fonti di informazione a disposizione ovvero:

- I prezzi vendita desumibili dagli atti di compravendita che si sono concretizzati negli ultimi anni;
- Gli asking price relativi ad annunci di vendita di immobili attualmente inseriti in annunci immobiliari consultabili in internet
- Le principali quotazioni di mercato quali l'OMI e la CCIA

Ognuna di esse verrà utilizzata nel processo valutativo in base alla loro attendibilità in quanto:

- I prezzi sono un fatto concreto di mercato e quindi un dato certo. Dall'analisi degli atti di compravendita è possibile rilevare oltre al prezzo anche le caratteristiche dell'immobile oggetto di compravendita coma la consistenza, le caratteristiche immobiliari, la dotazione di servizi d'accessori, elementi questi che possono essere considerati nel processo valutativo di comparazione;

- Gli asking price sono un dato puntuale dove è possibile desumere tutte, o quantomeno la maggior parte delle caratteristiche immobiliari, ma il prezzo proposto di vendita potrà subire una riduzione per effetto della contrattazione tra le parti.
- Questi dati, in presenza di prezzi, verranno considerati nella valutazione, ma con peso ed una attendibilità inferiore.
- La quotazione di mercato non rappresenta un dato immobiliare puntuale e pertanto non verranno utilizzati nel processo valutativo se non per una verifica conclusiva ovvero solamente per verificare a posteriori l'attendibilità del valore attribuito.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Aosta, ufficio del registro di Aosta, conservatoria dei registri immobiliari di Aosta, ufficio tecnico di Verres, agenzie: Immobilare.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	posto auto	5,40	0,00	5.400,00	5.400,00
				5.400,00 €	**5.400,00 €**

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: **€. 5.400,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **20%** 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: **€. 1.080,00**

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: **€. 4.320,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - NUOVO RITO FALLIMENTARE 115/2020

LOTTO 18

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **posto auto** a VERRES Via Circonvallazione SS26 angolo via Stazione, della superficie commerciale di **5,40** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (FALLIMENTO [redacted] IN LIQUIDAZIONE)
Trattasi di n.1 posto auto scoperto sito al piano terra di un fabbricato costituito da tre corpi di fabbrica, tra loro accostati e collegati da due vani scala,da una autorimessa interrata oltre a un piano interrato adibito a cantina,locali di servizio e un posto auto coperto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T.Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 317 sub. 37 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, rendita 37,18 Euro, indirizzo catastale: Via Circonvallazione, piano: T, intestato a [redacted]

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2013.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**5,40 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 5.400,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 4.320,00**
Data della valutazione:	**13/05/2021**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

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

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, iscritta il 04/08/2006 a AOSTA ai nn. 11334/1992, a favore di SANPAOLO IMI SPA, contro [redacted], derivante da mutuo originari.
Importo ipoteca: €.4.200.000,00

ipoteca **volontaria**, iscritta il 05/03/2008 a AOSTA ai nn. 2637/489, a favore di INTESA SANPAOLO SPA, contro [redacted], derivante da mutuo originari.
Importo ipoteca: €.2.800.000,00.
Gravante sui terreni in Verres ai mapp.480 e 317 del fg.6 su cui sorge il complesso residenziale. Detta ipoteca è stata annotata di frazionamento ad Aosta in data 25/03/2014 ai nn.ri 2584/532, limitatamente ai beni in Verres al fg.6,mapp.317, sub.9,22,8,20 non oggetto della presente relazione e al fg. 6,mapp.317/25 oggetto della presente relazione sul qual l'ipoteca e risulta gravare per €.16.000,00

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 15/04/2019 a AOSTA ai nn. 3804/500, a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO S.C., contro [redacted].
Importo ipoteca: €.249.191,85.
LA PRESENTE IPOTECA GRAVA SUI BENI DI VERRES E GRESSAN

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 03/05/2021 a AOSTA ai nn. 2123/1574, a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI MILANO S.C., contro [redacted]

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:

[redacted] per la quota di 1000/1000, in forza di atto di divisione (dal 17/02/2017), con atto stipulato il 17/02/1997 a firma di Notaio MALVANO ai nn. 13358/7185 di repertorio, trascritto il 23/02/2017 a AOSTA ai nn. 1709/1280.
Con questo atto la società [redacted] si è scissa trasferendo alla società [redacted] di nuova costituzione parte del patrimonio sociale. Con atto del notaio Malvano il 10/09/2019 rep.16692 la società [redacted] è stata posta in liquidazione.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[redacted] per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (fino al 14/01/2008), con atto stipulato il 24/01/2008 a firma di Notaio Giovenzana ai nn. 177639/28550 di repertorio

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia **N. 80/07** e successive varianti, per lavori di RISTRUTTURAZIONE DI FABBRICATO ESISTENTE E COSTRUZIONE NUOVO FABBRICATO, rilasciata il 01/08/2008 con il n. 80/07 di protocollo, agibilità del 05/09/2013.
Concessione edilizia n.96/07 del 01/08/08+Concessione edilizia n.51/09 del 27/06/2011 in variante alla C.E. n.80(07+C.E. n.24/11 del 24/05/2012 in variante alla CE n.80/07 e 96/07+ C.E. n.35/12 del 29/05/2012 Variante per la ristrutturazione di fabbricato esistente da destinarsi a civile abitazione. in data 29/10/2012 è stata depositata la Denuncia di ultimazione lavori; ultimati il 31/07/2014 integralmente per le unità sub.8-9-10-13-15 e parzialmente per le unità5-6-7-11-12-14-16 L'agibilità parziale è stata rilasciata per le unità sub.4-8-9

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:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN VERRES VIA CIRCONVALLAZIONE SS26 ANGOLO VIA STAZIONE

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO A

posto auto a VERRES Via Circonvallazione SS26 angolo via Stazione, della superficie commerciale di **5,40** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (FALLIMENTO [redacted] IN LIQUIDAZIONE)
Trattasi di n.1 posto auto scoperto sito al piano terra di un fabbricato costituito da tre corpi di fabbrica, tra loro accostati e collegati da due vani scala,da una autorimessa interrata oltre a un piano interrato adibito a cantina,locali di servizio e un posto auto coperto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T.Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 317 sub. 37 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, rendita 37,18 Euro, indirizzo catastale: Via Circonvallazione, piano: T, intestato a [redacted]

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2013.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

COLLEGAMENTI

autostrada distante 1 km — al di sopra della media

autostrada distante 1 km — al di sopra della media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano: — al di sopra della media

esposizione: — al di sopra della media

luminosità: — al di sopra della media

panoramicità: — al di sopra della media

impianti tecnici: — buono

stato di manutenzione generale: — buono

servizi: — buono

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
posto auto scoperto	12,00	x	45 %	=	5,40
Totale:	**12,00**				**5,40**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	5,40	x	1.000,00	=	**5.400,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 5.400,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 5.400,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Criteri di valutazione

Al fine di stimare il valore di mercato di ciascun immobile, il metodo di stima che verrà utilizzato, è quello "comparativo" in quanto è adottabile mediante un'osservazione diretta del mercato immobiliare ed anche in conformità a quanto indicato dagli Standard Internazionali di Valutazione.

Analisi del mercato immobiliare

Per effettuare una valutazione corretta degli immobili in esame, non si può prescindere dal particolare momento di recessione che tutto il paese sta attraversando ormai da parecchio tempo e che non ha precedenti in termini di estensione e durata. È necessario quindi analizzare preventivamente il mercato immobiliare in generale e nella fattispecie del settore residenziale in particolare e chiarire alcune considerazioni imprescindibili, che trovano alla fine riscontro nel processo valutativo.

Innanzitutto, occorre evidenziare che al momento il settore edilizio sta vivendo un prolungato periodo di crisi, figlio probabilmente dell'eccessiva enfasi dei decenni passati ma indubbiamente alimentato dallo stato generale dell'economia.

Il tutto aggravato anche dall'incertezza sulle continue evoluzioni fiscali (IMU-TARI-TASI) e dall'attuale insicurezza economica che frena pesantemente gli investimenti nel settore immobiliare in particolare quello degli immobili industriali, ed accompagnato da una restrizione del credito bancario divenuto decisamente selettivo in termini di importo erogato e solvibilità della clientela che ha determinato il dilungarsi dei tempi di vendita.

Nell'esprimere dunque una valutazione dei beni in questione è necessario riflettere profondamente sullo scenario generale, sull'orizzonte temporale e sulle prospettive attese non dimenticando che il periodo di crisi attraversato dal settore dura ormai da decenni nonostante vi siano cenni reali di ripresa secondo quanto emerge da consolidate fonti di settore.

Dati immobiliari

Al fine di rendere la valutazione trasparente, affidabile e soprattutto documentata, così come richiesto dagli Standard Internazionali di Valutazione, sono state analizzate tutte le possibili fonti di informazione a disposizione ovvero:

- I prezzi vendita desumibili dagli atti di compravendita che si sono concretizzati negli ultimi anni;
- Gli asking price relativi ad annunci di vendita di immobili attualmente inseriti in annunci immobiliari consultabili in internet
- Le principali quotazioni di mercato quali l'OMI e la CCIA

Ognuna di esse verrà utilizzata nel processo valutativo in base alla loro attendibilità in quanto:

- I prezzi sono un fatto concreto di mercato e quindi un dato certo. Dall'analisi degli atti di compravendita è possibile rilevare oltre al prezzo anche le caratteristiche dell'immobile oggetto di compravendita coma la consistenza, le caratteristiche immobiliari, la dotazione di servizi d'accessori, elementi questi che possono essere considerati nel processo valutativo di comparazione;

- Gli asking price sono un dato puntuale dove è possibile desumere tutte, o quantomeno la maggior parte delle caratteristiche immobiliari, ma il prezzo proposto di vendita potrà subire una riduzione per effetto della contrattazione tra le parti.
- Questi dati, in presenza di prezzi, verranno considerati nella valutazione, ma con peso ed una attendibilità inferiore.
- La quotazione di mercato non rappresenta un dato immobiliare puntuale e pertanto non verranno utilizzati nel processo valutativo se non per una verifica conclusiva ovvero solamente per verificare a posteriori l'attendibilità del valore attribuito.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Aosta, ufficio del registro di Aosta, conservatoria dei registri immobiliari di Aosta, ufficio tecnico di Verres, agenzie: Immobilare.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	posto auto	5,40	0,00	5.400,00	5.400,00
				5.400,00 €	**5.400,00 €**

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: **€. 5.400,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **20%** 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: **€. 1.080,00**

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: **€. 4.320,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - NUOVO RITO FALLIMENTARE 115/2020

LOTTO 19

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **posto auto** a VERRES Via Circonvallazione SS26 angolo via Stazione, della superficie commerciale di **5,40** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (FALLIMENTO [redacted] IN LIQUIDAZIONE)
Trattasi di n.1 posto auto scoperto sito al piano terra di un fabbricato costituito da tre corpi di fabbrica, tra loro accostati e collegati da due vani scala,da una autorimessa interrata oltre a un piano interrato adibito a cantina,locali di servizio e un posto auto coperto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T.Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 317 sub. 38 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, rendita 37,18 Euro, indirizzo catastale: Via Circonvallazione, piano: T, intestato a [redacted]

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2013.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**5,40 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 5.400,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 4.320,00**
Data della valutazione:	**13/05/2021**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

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

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, iscritta il 04/08/2006 a AOSTA ai nn. 11334/1992, a favore di SANPAOLO IMI SPA, contro [redacted], derivante da mutuo originari.
Importo ipoteca: €.4.200.000,00

ipoteca **volontaria**, iscritta il 05/03/2008 a AOSTA ai nn. 2637/489, a favore di INTESA SANPAOLO SPA, contro [redacted], derivante da mutuo originari.
Importo ipoteca: €.2.800.000,00.
Gravante sui terreni in Verres ai mapp.480 e 317 del fg.6 su cui sorge il complesso residenziale. Detta ipoteca è stata annotata di frazionamento ad Aosta in data 25/03/2014 ai nn.ri 2584/532, limitatamente ai beni in Verres al fg.6,mapp.317, sub.9,22,8,20 non oggetto della presente relazione e al fg. 6,mapp.317/25 oggetto della presente relazione sul qual l'ipoteca e risulta gravare per €.16.000,00

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 15/04/2019 a AOSTA ai nn. 3804/500, a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO S.C., contro [redacted].
Importo ipoteca: €.249.191,85.
LA PRESENTE IPOTECA GRAVA SUI BENI DI VERRES E GRESSAN

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 03/05/2021 a AOSTA ai nn. 2123/1574, a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI MILANO S.C., contro [redacted]

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:

[redacted] per la quota di 1000/1000, in forza di atto di divisione (dal 17/02/2017), con atto stipulato il 17/02/1997 a firma di Notaio MALVANO ai nn. 13358/7185 di repertorio, trascritto il 23/02/2017 a AOSTA ai nn. 1709/1280.
Con questo atto la società [redacted] si è scissa trasferendo alla società [redacted] di nuova costituzione parte del patrimonio sociale. Con atto del notaio Malvano il 10/09/2019 rep.16692 la società [redacted] è stata posta in liquidazione.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[redacted] per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (fino al 14/01/2008), con atto stipulato il 24/01/2008 a firma di Notaio Giovenzana ai nn. 177639/28550 di repertorio

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia **N. 80/07** e successive varianti, per lavori di RISTRUTTURAZIONE DI FABBRICATO ESISTENTE E COSTRUZIONE NUOVO FABBRICATO, rilasciata il 01/08/2008 con il n. 80/07 di protocollo, agibilità del 05/09/2013.
Concessione edilizia n.96/07 del 01/08/08+Concessione edilizia n.51/09 del 27/06/2011 in variante alla C.E. n.80(07+C.E. n.24/11 del 24/05/2012 in variante alla CE n.80/07 e 96/07+ C.E. n.35/12 del 29/05/2012 Variante per la ristrutturazione di fabbricato esistente da destinarsi a civile abitazione. in data 29/10/2012 è stata depositata la Denuncia di ultimazione lavori; ultimati il 31/07/2014 integralmente per le unità sub.8-9-10-13-15 e parzialmente per le unità5-6-7-11-12-14-16 L'agibilità parziale è stata rilasciata per le unità sub.4-8-9

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:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN VERRES VIA CIRCONVALLAZIONE SS26 ANGOLO VIA STAZIONE

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO A

posto auto a VERRES Via Circonvallazione SS26 angolo via Stazione, della superficie commerciale di **5,40** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (FALLIMENTO [redacted] IN LIQUIDAZIONE)
Trattasi di n.1 posto auto scoperto sito al piano terra di un fabbricato costituito da tre corpi di fabbrica, tra loro accostati e collegati da due vani scala,da una autorimessa interrata oltre a un piano interrato adibito a cantina,locali di servizio e un posto auto coperto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T.Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 317 sub. 38 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, rendita 37,18 Euro, indirizzo catastale: Via Circonvallazione, piano: T, intestato a [redacted]

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2013.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

COLLEGAMENTI

autostrada distante 1 km — al di sopra della media

autostrada distante 1 km — al di sopra della media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano: — al di sopra della media

esposizione: — al di sopra della media

luminosità: — al di sopra della media

panoramicità: — al di sopra della media

impianti tecnici: — buono

stato di manutenzione generale: — buono

servizi: — buono

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
posto auto scoperto	12,00	x	45 %	=	5,40
Totale:	**12,00**				**5,40**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	5,40	x	1.000,00	=	**5.400,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 5.400,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 5.400,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Criteri di valutazione

Al fine di stimare il valore di mercato di ciascun immobile, il metodo di stima che verrà utilizzato, è quello "comparativo" in quanto è adottabile mediante un'osservazione diretta del mercato immobiliare ed anche in conformità a quanto indicato dagli Standard Internazionali di Valutazione.

Analisi del mercato immobiliare

Per effettuare una valutazione corretta degli immobili in esame, non si può prescindere dal particolare momento di recessione che tutto il paese sta attraversando ormai da parecchio tempo e che non ha precedenti in termini di estensione e durata. È necessario quindi analizzare preventivamente il mercato immobiliare in generale e nella fattispecie del settore residenziale in particolare e chiarire alcune considerazioni imprescindibili, che trovano alla fine riscontro nel processo valutativo.

Innanzitutto, occorre evidenziare che al momento il settore edilizio sta vivendo un prolungato periodo di crisi, figlio probabilmente dell'eccessiva enfasi dei decenni passati ma indubbiamente alimentato dallo stato generale dell'economia.

Il tutto aggravato anche dall'incertezza sulle continue evoluzioni fiscali (IMU-TARI-TASI) e dall'attuale insicurezza economica che frena pesantemente gli investimenti nel settore immobiliare in particolare quello degli immobili industriali, ed accompagnato da una restrizione del credito bancario divenuto decisamente selettivo in termini di importo erogato e solvibilità della clientela che ha determinato il dilungarsi dei tempi di vendita.

Nell'esprimere dunque una valutazione dei beni in questione è necessario riflettere profondamente sullo scenario generale, sull'orizzonte temporale e sulle prospettive attese non dimenticando che il periodo di crisi attraversato dal settore dura ormai da decenni nonostante vi siano cenni reali di ripresa secondo quanto emerge da consolidate fonti di settore.

Dati immobiliari

Al fine di rendere la valutazione trasparente, affidabile e soprattutto documentata, così come richiesto dagli Standard Internazionali di Valutazione, sono state analizzate tutte le possibili fonti di informazione a disposizione ovvero:

- I prezzi vendita desumibili dagli atti di compravendita che si sono concretizzati negli ultimi anni;
- Gli asking price relativi ad annunci di vendita di immobili attualmente inseriti in annunci immobiliari consultabili in internet
- Le principali quotazioni di mercato quali l'OMI e la CCIA

Ognuna di esse verrà utilizzata nel processo valutativo in base alla loro attendibilità in quanto:

- I prezzi sono un fatto concreto di mercato e quindi un dato certo. Dall'analisi degli atti di compravendita è possibile rilevare oltre al prezzo anche le caratteristiche dell'immobile oggetto di compravendita coma la consistenza, le caratteristiche immobiliari, la dotazione di servizi d'accessori, elementi questi che possono essere considerati nel processo valutativo di comparazione;

- Gli asking price sono un dato puntuale dove è possibile desumere tutte, o quantomeno la maggior parte delle caratteristiche immobiliari, ma il prezzo proposto di vendita potrà subire una riduzione per effetto della contrattazione tra le parti.
- Questi dati, in presenza di prezzi, verranno considerati nella valutazione, ma con peso ed una attendibilità inferiore.
- La quotazione di mercato non rappresenta un dato immobiliare puntuale e pertanto non verranno utilizzati nel processo valutativo se non per una verifica conclusiva ovvero solamente per verificare a posteriori l'attendibilità del valore attribuito.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Aosta, ufficio del registro di Aosta, conservatoria dei registri immobiliari di Aosta, ufficio tecnico di Verres, agenzie: Immobilare.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	posto auto	5,40	0,00	5.400,00	5.400,00
				5.400,00 €	**5.400,00 €**

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: **€. 5.400,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **20%** 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: **€. 1.080,00**

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: **€. 4.320,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - NUOVO RITO FALLIMENTARE 115/2020

LOTTO 20

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **posto auto** a VERRES Via Circonvallazione SS26 angolo via Stazione, della superficie commerciale di **5,40** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (FALLIMENTO [redacted] IN LIQUIDAZIONE)
Trattasi di n.1 posto auto scoperto sito al piano terra di un fabbricato costituito da tre corpi di fabbrica, tra loro accostati e collegati da due vani scala,da una autorimessa interrata oltre a un piano interrato adibito a cantina,locali di servizio e un posto auto coperto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T.Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 317 sub. 41 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, rendita 37,18 Euro, indirizzo catastale: Via Circonvallazione, piano: T, intestato a [redacted]

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2013.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**5,40 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 5.400,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 4.320,00**
Data della valutazione:	**13/05/2021**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

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

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, iscritta il 04/08/2006 a AOSTA ai nn. 11334/1992, a favore di SANPAOLO IMI SPA, contro [redacted], derivante da mutuo originari.
Importo ipoteca: €.4.200.000,00

ipoteca **volontaria**, iscritta il 05/03/2008 a AOSTA ai nn. 2637/489, a favore di INTESA SANPAOLO SPA, contro [redacted], derivante da mutuo originari.
Importo ipoteca: €.2.800.000,00.
Gravante sui terreni in Verres ai mapp.480 e 317 del fg.6 su cui sorge il complesso residenziale. Detta ipoteca è stata annotata di frazionamento ad Aosta in data 25/03/2014 ai nn.ri 2584/532, limitatamente ai beni in Verres al fg.6,mapp.317, sub.9,22,8,20 non oggetto della presente relazione e al fg. 6,mapp.317/25 oggetto della presente relazione sul qual l'ipoteca e risulta gravare per €.16.000,00

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 15/04/2019 a AOSTA ai nn. 3804/500, a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO S.C., contro [redacted].
Importo ipoteca: €.249.191,85.
LA PRESENTE IPOTECA GRAVA SUI BENI DI VERRES E GRESSAN

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 03/05/2021 a AOSTA ai nn. 2123/1574, a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI MILANO S.C., contro [redacted]

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:

[redacted] per la quota di 1000/1000, in forza di atto di divisione (dal 17/02/2017), con atto stipulato il 17/02/1997 a firma di Notaio MALVANO ai nn. 13358/7185 di repertorio, trascritto il 23/02/2017 a AOSTA ai nn. 1709/1280.
Con questo atto la società [redacted] si è scissa trasferendo alla società [redacted] di nuova costituzione parte del patrimonio sociale. Con atto del notaio Malvano il 10/09/2019 rep.16692 la società [redacted] è stata posta in liquidazione.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[redacted] per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (fino al 14/01/2008), con atto stipulato il 24/01/2008 a firma di Notaio Giovenzana ai nn. 177639/28550 di repertorio

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia **N. 80/07** e successive varianti, per lavori di RISTRUTTURAZIONE DI FABBRICATO ESISTENTE E COSTRUZIONE NUOVO FABBRICATO, rilasciata il 01/08/2008 con il n. 80/07 di protocollo, agibilità del 05/09/2013.
Concessione edilizia n.96/07 del 01/08/08+Concessione edilizia n.51/09 del 27/06/2011 in variante alla C.E. n.80(07+C.E. n.24/11 del 24/05/2012 in variante alla CE n.80/07 e 96/07+ C.E. n.35/12 del 29/05/2012 Variante per la ristrutturazione di fabbricato esistente da destinarsi a civile abitazione. in data 29/10/2012 è stata depositata la Denuncia di ultimazione lavori; ultimati il 31/07/2014 integralmente per le unità sub.8-9-10-13-15 e parzialmente per le unità5-6-7-11-12-14-16 L'agibilità parziale è stata rilasciata per le unità sub.4-8-9

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:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN VERRES VIA CIRCONVALLAZIONE SS26 ANGOLO VIA STAZIONE

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO A

posto auto a VERRES Via Circonvallazione SS26 angolo via Stazione, della superficie commerciale di **5,40** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (FALLIMENTO [redacted] IN LIQUIDAZIONE)
Trattasi di n.1 posto auto scoperto sito al piano terra di un fabbricato costituito da tre corpi di fabbrica, tra loro accostati e collegati da due vani scala,da una autorimessa interrata oltre a un piano interrato adibito a cantina,locali di servizio e un posto auto coperto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T.Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 317 sub. 41 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, rendita 37,18 Euro, indirizzo catastale: Via Circonvallazione, piano: T, intestato a [redacted]

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2013.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

COLLEGAMENTI

autostrada distante 1 km — al di sopra della media

autostrada distante 1 km — al di sopra della media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano: — al di sopra della media

esposizione: — al di sopra della media

luminosità: — al di sopra della media

panoramicità: — al di sopra della media

impianti tecnici: — buono

stato di manutenzione generale: — buono

servizi: — buono

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
posto auto scoperto	12,00	x	45 %	=	5,40
Totale:	**12,00**				**5,40**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	5,40	x	1.000,00	=	**5.400,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 5.400,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 5.400,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Criteri di valutazione

Al fine di stimare il valore di mercato di ciascun immobile, il metodo di stima che verrà utilizzato, è quello "comparativo" in quanto è adottabile mediante un'osservazione diretta del mercato immobiliare ed anche in conformità a quanto indicato dagli Standard Internazionali di Valutazione.

Analisi del mercato immobiliare

Per effettuare una valutazione corretta degli immobili in esame, non si può prescindere dal particolare momento di recessione che tutto il paese sta attraversando ormai da parecchio tempo e che non ha precedenti in termini di estensione e durata. È necessario quindi analizzare preventivamente il mercato immobiliare in generale e nella fattispecie del settore residenziale in particolare e chiarire alcune considerazioni imprescindibili, che trovano alla fine riscontro nel processo valutativo.

Innanzitutto, occorre evidenziare che al momento il settore edilizio sta vivendo un prolungato periodo di crisi, figlio probabilmente dell'eccessiva enfasi dei decenni passati ma indubbiamente alimentato dallo stato generale dell'economia.

Il tutto aggravato anche dall'incertezza sulle continue evoluzioni fiscali (IMU-TARI-TASI) e dall'attuale insicurezza economica che frena pesantemente gli investimenti nel settore immobiliare in particolare quello degli immobili industriali, ed accompagnato da una restrizione del credito bancario divenuto decisamente selettivo in termini di importo erogato e solvibilità della clientela che ha determinato il dilungarsi dei tempi di vendita.

Nell'esprimere dunque una valutazione dei beni in questione è necessario riflettere profondamente sullo scenario generale, sull'orizzonte temporale e sulle prospettive attese non dimenticando che il periodo di crisi attraversato dal settore dura ormai da decenni nonostante vi siano cenni reali di ripresa secondo quanto emerge da consolidate fonti di settore.

Dati immobiliari

Al fine di rendere la valutazione trasparente, affidabile e soprattutto documentata, così come richiesto dagli Standard Internazionali di Valutazione, sono state analizzate tutte le possibili fonti di informazione a disposizione ovvero:

- I prezzi vendita desumibili dagli atti di compravendita che si sono concretizzati negli ultimi anni;
- Gli asking price relativi ad annunci di vendita di immobili attualmente inseriti in annunci immobiliari consultabili in internet
- Le principali quotazioni di mercato quali l'OMI e la CCIA

Ognuna di esse verrà utilizzata nel processo valutativo in base alla loro attendibilità in quanto:

- I prezzi sono un fatto concreto di mercato e quindi un dato certo. Dall'analisi degli atti di compravendita è possibile rilevare oltre al prezzo anche le caratteristiche dell'immobile oggetto di compravendita coma la consistenza, le caratteristiche immobiliari, la dotazione di servizi d'accessori, elementi questi che possono essere considerati nel processo valutativo di comparazione;

- Gli asking price sono un dato puntuale dove è possibile desumere tutte, o quantomeno la maggior parte delle caratteristiche immobiliari, ma il prezzo proposto di vendita potrà subire una riduzione per effetto della contrattazione tra le parti.
- Questi dati, in presenza di prezzi, verranno considerati nella valutazione, ma con peso ed una attendibilità inferiore.
- La quotazione di mercato non rappresenta un dato immobiliare puntuale e pertanto non verranno utilizzati nel processo valutativo se non per una verifica conclusiva ovvero solamente per verificare a posteriori l'attendibilità del valore attribuito.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Aosta, ufficio del registro di Aosta, conservatoria dei registri immobiliari di Aosta, ufficio tecnico di Verres, agenzie: Immobilare.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	posto auto	5,40	0,00	5.400,00	5.400,00
				5.400,00 €	**5.400,00 €**

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: **€. 5.400,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **20%** 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: **€. 1.080,00**

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: **€. 4.320,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - NUOVO RITO FALLIMENTARE 115/2020

LOTTO 21

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **posto auto** a VERRES Via Circonvallazione SS26 angolo via Stazione, della superficie commerciale di **5,85** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (FALLIMENTO [redacted] IN LIQUIDAZIONE)
Trattasi di n.1 posto auto scoperto sito al piano terra di un fabbricato costituito da tre corpi di fabbrica, tra loro accostati e collegati da due vani scala,da una autorimessa interrata oltre a un piano interrato adibito a cantina,locali di servizio e un posto auto coperto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T.Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 317 sub. 36 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 13 mq, rendita 40,28 Euro, indirizzo catastale: Via Circonvallazione, piano: T, intestato a [redacted]

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2013.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**5,85 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 5.850,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 4.680,00**
Data della valutazione:	**13/05/2021**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

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

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, iscritta il 04/08/2006 a AOSTA ai nn. 11334/1992, a favore di SANPAOLO IMI SPA, contro [redacted]L, derivante da mutuo originari.
Importo ipoteca: €.4.200.000,00

ipoteca **volontaria**, iscritta il 05/03/2008 a AOSTA ai nn. 2637/489, a favore di INTESA SANPAOLO SPA, contro [redacted], derivante da mutuo originari.
Importo ipoteca: €.2.800.000,00.
Gravante sui terreni in Verres ai mapp.480 e 317 del fg.6 su cui sorge il complesso residenziale. Detta ipoteca è stata annotata di frazionamento ad Aosta in data 25/03/2014 ai nn.ri 2584/532, limitatamente ai beni in Verres al fg.6,mapp.317, sub.9,22,8,20 non oggetto della presente relazione e al fg. 6,mapp.317/25 oggetto della presente relazione sul qual l'ipoteca e risulta gravare per €.16.000,00

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 15/04/2019 a AOSTA ai nn. 3804/500, a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO S.C., contro [redacted].
Importo ipoteca: €.249.191,85.
LA PRESENTE IPOTECA GRAVA SUI BENI DI VERRES E GRESSAN

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 03/05/2021 a AOSTA ai nn. 2123/1574, a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI MILANO S.C., contro [redacted]

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:

[redacted] per la quota di 1000/1000, in forza di atto di divisione (dal 17/02/2017), con atto stipulato il 17/02/1997 a firma di Notaio MALVANO ai nn. 13358/7185 di repertorio, trascritto il 23/02/2017 a AOSTA ai nn. 1709/1280.
Con questo atto la società [redacted] si è scissa trasferendo alla società [redacted] di nuova costituzione parte del patrimonio sociale. Con atto del notaio Malvano il 10/09/2019 rep.16692 la società [redacted] è stata posta in liquidazione.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[redacted] SRL per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (fino al 14/01/2008), con atto stipulato il 24/01/2008 a firma di Notaio Giovenzana ai nn. 177639/28550 di repertorio

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia **N. 80/07** e successive varianti, per lavori di RISTRUTTURAZIONE DI FABBRICATO ESISTENTE E COSTRUZIONE NUOVO FABBRICATO, rilasciata il 01/08/2008 con il n. 80/07 di protocollo, agibilità del 05/09/2013.
Concessione edilizia n.96/07 del 01/08/08+Concessione edilizia n.51/09 del 27/06/2011 in variante alla C.E. n.80(07+C.E. n.24/11 del 24/05/2012 in variante alla CE n.80/07 e 96/07+ C.E. n.35/12 del 29/05/2012 Variante per la ristrutturazione di fabbricato esistente da destinarsi a civile abitazione. in data 29/10/2012 è stata depositata la Denuncia di ultimazione lavori; ultimati il 31/07/2014 integralmente per le unità sub.8-9-10-13-15 e parzialmente per le unità5-6-7-11-12-14-16 L'agibilità parziale è stata rilasciata per le unità sub.4-8-9

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:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN VERRES VIA CIRCONVALLAZIONE SS26 ANGOLO VIA STAZIONE

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO A

posto auto a VERRES Via Circonvallazione SS26 angolo via Stazione, della superficie commerciale di **5,85** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (FALLIMENTO [redacted] IN LIQUIDAZIONE)
Trattasi di n.1 posto auto scoperto sito al piano terra di un fabbricato costituito da tre corpi di fabbrica, tra loro accostati e collegati da due vani scala,da una autorimessa interrata oltre a un piano interrato adibito a cantina,locali di servizio e un posto auto coperto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T.Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 317 sub. 36 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 13 mq, rendita 40,28 Euro, indirizzo catastale: Via Circonvallazione, piano: T, intestato a [redacted]

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2013.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

COLLEGAMENTI

autostrada distante 1 km — al di sopra della media

autostrada distante 1 km — al di sopra della media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano: — al di sopra della media

esposizione: — al di sopra della media

luminosità: — al di sopra della media

panoramicità: — al di sopra della media

impianti tecnici: — buono

stato di manutenzione generale: — buono

servizi: — buono

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
posto auto scoperto	13,00	x	45 %	=	5,85
Totale:	**13,00**				**5,85**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	5,85	x	1.000,00	=	**5.850,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 5.850,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 5.850,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Criteri di valutazione

Al fine di stimare il valore di mercato di ciascun immobile, il metodo di stima che verrà utilizzato, è quello "comparativo" in quanto è adottabile mediante un'osservazione diretta del mercato immobiliare ed anche in conformità a quanto indicato dagli Standard Internazionali di Valutazione.

Analisi del mercato immobiliare

Per effettuare una valutazione corretta degli immobili in esame, non si può prescindere dal particolare momento di recessione che tutto il paese sta attraversando ormai da parecchio tempo e che non ha precedenti in termini di estensione e durata. È necessario quindi analizzare preventivamente il mercato immobiliare in generale e nella fattispecie del settore residenziale in particolare e chiarire alcune considerazioni imprescindibili, che trovano alla fine riscontro nel processo valutativo.

Innanzitutto, occorre evidenziare che al momento il settore edilizio sta vivendo un prolungato periodo di crisi, figlio probabilmente dell'eccessiva enfasi dei decenni passati ma indubbiamente alimentato dallo stato generale dell'economia.

Il tutto aggravato anche dall'incertezza sulle continue evoluzioni fiscali (IMU-TARI-TASI) e dall'attuale insicurezza economica che frena pesantemente gli investimenti nel settore immobiliare in particolare quello degli immobili industriali, ed accompagnato da una restrizione del credito bancario divenuto decisamente selettivo in termini di importo erogato e solvibilità della clientela che ha determinato il dilungarsi dei tempi di vendita.

Nell'esprimere dunque una valutazione dei beni in questione è necessario riflettere profondamente sullo scenario generale, sull'orizzonte temporale e sulle prospettive attese non dimenticando che il periodo di crisi attraversato dal settore dura ormai da decenni nonostante vi siano cenni reali di ripresa secondo quanto emerge da consolidate fonti di settore.

Dati immobiliari

Al fine di rendere la valutazione trasparente, affidabile e soprattutto documentata, così come richiesto dagli Standard Internazionali di Valutazione, sono state analizzate tutte le possibili fonti di informazione a disposizione ovvero:

- I prezzi vendita desumibili dagli atti di compravendita che si sono concretizzati negli ultimi anni;
- Gli asking price relativi ad annunci di vendita di immobili attualmente inseriti in annunci immobiliari consultabili in internet
- Le principali quotazioni di mercato quali l'OMI e la CCIA

Ognuna di esse verrà utilizzata nel processo valutativo in base alla loro attendibilità in quanto:

- I prezzi sono un fatto concreto di mercato e quindi un dato certo. Dall'analisi degli atti di compravendita è possibile rilevare oltre al prezzo anche le caratteristiche dell'immobile oggetto di compravendita coma la consistenza, le caratteristiche immobiliari, la dotazione di servizi d'accessori, elementi questi che possono essere considerati nel processo valutativo di comparazione;

- Gli asking price sono un dato puntuale dove è possibile desumere tutte, o quantomeno la maggior parte delle caratteristiche immobiliari, ma il prezzo proposto di vendita potrà subire una riduzione per effetto della contrattazione tra le parti.
- Questi dati, in presenza di prezzi, verranno considerati nella valutazione, ma con peso ed una attendibilità inferiore.
- La quotazione di mercato non rappresenta un dato immobiliare puntuale e pertanto non verranno utilizzati nel processo valutativo se non per una verifica conclusiva ovvero solamente per verificare a posteriori l'attendibilità del valore attribuito.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Aosta, ufficio del registro di Aosta, conservatoria dei registri immobiliari di Aosta, ufficio tecnico di Verres, agenzie: Immobilare.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	posto auto	5,85	0,00	5.850,00	5.850,00
				5.850,00 €	**5.850,00 €**

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: **€. 5.850,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **20%** 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: **€. 1.170,00**

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: **€. 4.680,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - NUOVO RITO FALLIMENTARE 115/2020

LOTTO 22

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **posto auto** a VERRES Via Circonvallazione SS26 angolo via Stazione, della superficie commerciale di **4,95** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (FALLIMENTO [redacted] IN LIQUIDAZIONE)
Trattasi di n.1 posto auto scoperto sito al piano terra di un fabbricato costituito da tre corpi di fabbrica, tra loro accostati e collegati da due vani scala,da una autorimessa interrata oltre a un piano interrato adibito a cantina,locali di servizio e un posto auto coperto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T.Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 317 sub. 39 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 11 mq, rendita 34,09 Euro, indirizzo catastale: Via Circonvallazione, piano: T, intestato a [redacted]

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2013.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**4,95 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 4.950,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 3.960,00**
Data della valutazione:	**13/05/2021**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

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

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, iscritta il 04/08/2006 a AOSTA ai nn. 11334/1992, a favore di SANPAOLO IMI SPA, contro [redacted], derivante da mutuo originari.
Importo ipoteca: €.4.200.000,00

ipoteca **volontaria**, iscritta il 05/03/2008 a AOSTA ai nn. 2637/489, a favore di INTESA SANPAOLO SPA, contro [redacted], derivante da mutuo originari.
Importo ipoteca: €.2.800.000,00.
Gravante sui terreni in Verres ai mapp.480 e 317 del fg.6 su cui sorge il complesso residenziale. Detta ipoteca è stata annotata di frazionamento ad Aosta in data 25/03/2014 ai nn.ri 2584/532, limitatamente ai beni in Verres al fg.6,mapp.317, sub.9,22,8,20 non oggetto della presente relazione e al fg. 6,mapp.317/25 oggetto della presente relazione sul qual l'ipoteca e risulta gravare per €.16.000,00

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 15/04/2019 a AOSTA ai nn. 3804/500, a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO S.C., contro [redacted].
Importo ipoteca: €.249.191,85.
LA PRESENTE IPOTECA GRAVA SUI BENI DI VERRES E GRESSAN

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 03/05/2021 a AOSTA ai nn. 2123/1574, a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI MILANO S.C., contro [redacted]

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:

[redacted] per la quota di 1000/1000, in forza di atto di divisione (dal 17/02/2017), con atto stipulato il 17/02/1997 a firma di Notaio MALVANO ai nn. 13358/7185 di repertorio, trascritto il 23/02/2017 a AOSTA ai nn. 1709/1280.
Con questo atto la società [redacted] si è scissa trasferendo alla società [redacted] di nuova costituzione parte del patrimonio sociale. Con atto del notaio Malvano il 10/09/2019 rep.16692 la società [redacted] è stata posta in liquidazione.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[redacted] per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (fino al 14/01/2008), con atto stipulato il 24/01/2008 a firma di Notaio Giovenzana ai nn. 177639/28550 di repertorio

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia **N. 80/07** e successive varianti, per lavori di RISTRUTTURAZIONE DI FABBRICATO ESISTENTE E COSTRUZIONE NUOVO FABBRICATO, rilasciata il 01/08/2008 con il n. 80/07 di protocollo, agibilità del 05/09/2013.
Concessione edilizia n.96/07 del 01/08/08+Concessione edilizia n.51/09 del 27/06/2011 in variante alla C.E. n.80(07+C.E. n.24/11 del 24/05/2012 in variante alla CE n.80/07 e 96/07+ C.E. n.35/12 del 29/05/2012 Variante per la ristrutturazione di fabbricato esistente da destinarsi a civile abitazione. in data 29/10/2012 è stata depositata la Denuncia di ultimazione lavori; ultimati il 31/07/2014 integralmente per le unità sub.8-9-10-13-15 e parzialmente per le unità5-6-7-11-12-14-16 L'agibilità parziale è stata rilasciata per le unità sub.4-8-9

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:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN VERRES VIA CIRCONVALLAZIONE SS26 ANGOLO VIA STAZIONE

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO A

posto auto a VERRES Via Circonvallazione SS26 angolo via Stazione, della superficie commerciale di **4,95** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (FALLIMENTO [redacted] IN LIQUIDAZIONE)
Trattasi di n.1 posto auto scoperto sito al piano terra di un fabbricato costituito da tre corpi di fabbrica, tra loro accostati e collegati da due vani scala,da una autorimessa interrata oltre a un piano interrato adibito a cantina,locali di servizio e un posto auto coperto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T.Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 317 sub. 39 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 11 mq, rendita 34,09 Euro, indirizzo catastale: Via Circonvallazione, piano: T, intestato a [redacted]

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2013.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

COLLEGAMENTI

autostrada distante 1 km — al di sopra della media

autostrada distante 1 km — al di sopra della media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano: — al di sopra della media

esposizione: — al di sopra della media

luminosità: — al di sopra della media

panoramicità: — al di sopra della media

impianti tecnici: — buono

stato di manutenzione generale: — buono

servizi: — buono

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
posto auto scoperto	11,00	x	45 %	=	4,95
Totale:	**11,00**				**4,95**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	4,95	x	1.000,00	=	**4.950,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 4.950,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 4.950,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Criteri di valutazione

Al fine di stimare il valore di mercato di ciascun immobile, il metodo di stima che verrà utilizzato, è quello "comparativo" in quanto è adottabile mediante un'osservazione diretta del mercato immobiliare ed anche in conformità a quanto indicato dagli Standard Internazionali di Valutazione.

Analisi del mercato immobiliare

Per effettuare una valutazione corretta degli immobili in esame, non si può prescindere dal particolare momento di recessione che tutto il paese sta attraversando ormai da parecchio tempo e che non ha precedenti in termini di estensione e durata. È necessario quindi analizzare preventivamente il mercato immobiliare in generale e nella fattispecie del settore residenziale in particolare e chiarire alcune considerazioni imprescindibili, che trovano alla fine riscontro nel processo valutativo.

Innanzitutto, occorre evidenziare che al momento il settore edilizio sta vivendo un prolungato periodo di crisi, figlio probabilmente dell'eccessiva enfasi dei decenni passati ma indubbiamente alimentato dallo stato generale dell'economia.

Il tutto aggravato anche dall'incertezza sulle continue evoluzioni fiscali (IMU-TARI-TASI) e dall'attuale insicurezza economica che frena pesantemente gli investimenti nel settore immobiliare in particolare quello degli immobili industriali, ed accompagnato da una restrizione del credito bancario divenuto decisamente selettivo in termini di importo erogato e solvibilità della clientela che ha determinato il dilungarsi dei tempi di vendita.

Nell'esprimere dunque una valutazione dei beni in questione è necessario riflettere profondamente sullo scenario generale, sull'orizzonte temporale e sulle prospettive attese non dimenticando che il periodo di crisi attraversato dal settore dura ormai da decenni nonostante vi siano cenni reali di ripresa secondo quanto emerge da consolidate fonti di settore.

Dati immobiliari

Al fine di rendere la valutazione trasparente, affidabile e soprattutto documentata, così come richiesto dagli Standard Internazionali di Valutazione, sono state analizzate tutte le possibili fonti di informazione a disposizione ovvero:

- I prezzi vendita desumibili dagli atti di compravendita che si sono concretizzati negli ultimi anni;
- Gli asking price relativi ad annunci di vendita di immobili attualmente inseriti in annunci immobiliari consultabili in internet
- Le principali quotazioni di mercato quali l'OMI e la CCIA

Ognuna di esse verrà utilizzata nel processo valutativo in base alla loro attendibilità in quanto:

- I prezzi sono un fatto concreto di mercato e quindi un dato certo. Dall'analisi degli atti di compravendita è possibile rilevare oltre al prezzo anche le caratteristiche dell'immobile oggetto di compravendita coma la consistenza, le caratteristiche immobiliari, la dotazione di servizi d'accessori, elementi questi che possono essere considerati nel processo valutativo di comparazione;

- Gli asking price sono un dato puntuale dove è possibile desumere tutte, o quantomeno la maggior parte delle caratteristiche immobiliari, ma il prezzo proposto di vendita potrà subire una riduzione per effetto della contrattazione tra le parti.
- Questi dati, in presenza di prezzi, verranno considerati nella valutazione, ma con peso ed una attendibilità inferiore.
- La quotazione di mercato non rappresenta un dato immobiliare puntuale e pertanto non verranno utilizzati nel processo valutativo se non per una verifica conclusiva ovvero solamente per verificare a posteriori l'attendibilità del valore attribuito.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Aosta, ufficio del registro di Aosta, conservatoria dei registri immobiliari di Aosta, ufficio tecnico di Verres, agenzie: Immobilare.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	posto auto	4,95	0,00	4.950,00	4.950,00
				4.950,00 €	**4.950,00 €**

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: **€. 4.950,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **20%** 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: **€. 990,00**

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: **€. 3.960,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - NUOVO RITO FALLIMENTARE 115/2020

LOTTO 23

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **posto auto** a VERRES Via Circonvallazione SS26 angolo via Stazione, della superficie commerciale di **4,95** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (FALLIMENTO [redacted] IN LIQUIDAZIONE)
Trattasi di n.1 posto auto scoperto sito al piano terra di un fabbricato costituito da tre corpi di fabbrica, tra loro accostati e collegati da due vani scala,da una autorimessa interrata oltre a un piano interrato adibito a cantina,locali di servizio e un posto auto coperto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T.Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 317 sub. 40 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 11 mq, rendita 34,09 Euro, indirizzo catastale: Via Circonvallazione, piano: T, intestato a [redacted]

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2013.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**4,95 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 4.950,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 3.960,00**
Data della valutazione:	**13/05/2021**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

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

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, iscritta il 04/08/2006 a AOSTA ai nn. 11334/1992, a favore di SANPAOLO IMI SPA, contro [redacted], derivante da mutuo originari.
Importo ipoteca: €.4.200.000,00

ipoteca **volontaria**, iscritta il 05/03/2008 a AOSTA ai nn. 2637/489, a favore di INTESA SANPAOLO SPA, contro [redacted], derivante da mutuo originari.
Importo ipoteca: €.2.800.000,00.
Gravante sui terreni in Verres ai mapp.480 e 317 del fg.6 su cui sorge il complesso residenziale. Detta ipoteca è stata annotata di frazionamento ad Aosta in data 25/03/2014 ai nn.ri 2584/532, limitatamente ai beni in Verres al fg.6,mapp.317, sub.9,22,8,20 non oggetto della presente relazione e al fg. 6,mapp.317/25 oggetto della presente relazione sul qual l'ipoteca e risulta gravare per €.16.000,00

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 15/04/2019 a AOSTA ai nn. 3804/500, a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO S.C., contro [redacted]
Importo ipoteca: €.249.191,85.
LA PRESENTE IPOTECA GRAVA SUI BENI DI VERRES E GRESSAN

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 03/05/2021 a AOSTA ai nn. 2123/1574, a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI MILANO S.C., contro [redacted]

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:

[redacted] per la quota di 1000/1000, in forza di atto di divisione (dal 17/02/2017), con atto stipulato il 17/02/1997 a firma di Notaio MALVANO ai nn. 13358/7185 di repertorio, trascritto il 23/02/2017 a AOSTA ai nn. 1709/1280.
Con questo atto la società [redacted] si è scissa trasferendo alla società [redacted] di nuova costituzione parte del patrimonio sociale. Con atto del notaio Malvano il 10/09/2019 rep.16692 la società [redacted] è stata posta in liquidazione.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

I[redacted] per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (fino al 14/01/2008), con atto stipulato il 24/01/2008 a firma di Notaio Giovenzana ai nn. 177639/28550 di repertorio

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia **N. 80/07** e successive varianti, per lavori di RISTRUTTURAZIONE DI FABBRICATO ESISTENTE E COSTRUZIONE NUOVO FABBRICATO, rilasciata il 01/08/2008 con il n. 80/07 di protocollo, agibilità del 05/09/2013.
Concessione edilizia n.96/07 del 01/08/08+Concessione edilizia n.51/09 del 27/06/2011 in variante alla C.E. n.80(07+C.E. n.24/11 del 24/05/2012 in variante alla CE n.80/07 e 96/07+ C.E. n.35/12 del 29/05/2012 Variante per la ristrutturazione di fabbricato esistente da destinarsi a civile abitazione. in data 29/10/2012 è stata depositata la Denuncia di ultimazione lavori; ultimati il 31/07/2014 integralmente per le unità sub.8-9-10-13-15 e parzialmente per le unità5-6-7-11-12-14-16 L'agibilità parziale è stata rilasciata per le unità sub.4-8-9

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:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN VERRES VIA CIRCONVALLAZIONE SS26 ANGOLO VIA STAZIONE

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO A

posto auto a VERRES Via Circonvallazione SS26 angolo via Stazione, della superficie commerciale di **4,95** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (FALLIMENTO [redacted] IN LIQUIDAZIONE)
Trattasi di n.1 posto auto scoperto sito al piano terra di un fabbricato costituito da tre corpi di fabbrica, tra loro accostati e collegati da due vani scala,da una autorimessa interrata oltre a un piano interrato adibito a cantina,locali di servizio e un posto auto coperto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T.Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 317 sub. 40 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 11 mq, rendita 34,09 Euro, indirizzo catastale: Via Circonvallazione, piano: T, intestato a [redacted]

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2013.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

COLLEGAMENTI

autostrada distante 1 km — al di sopra della media

autostrada distante 1 km — al di sopra della media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano: — al di sopra della media

esposizione: — al di sopra della media

luminosità: — al di sopra della media

panoramicità: — al di sopra della media

impianti tecnici: — buono

stato di manutenzione generale: — buono

servizi: — buono

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
posto auto scoperto	11,00	x	45 %	=	4,95
Totale:	**11,00**				**4,95**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	4,95	x	1.000,00	=	**4.950,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 4.950,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 4.950,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Criteri di valutazione

Al fine di stimare il valore di mercato di ciascun immobile, il metodo di stima che verrà utilizzato, è quello "comparativo" in quanto è adottabile mediante un'osservazione diretta del mercato immobiliare ed anche in conformità a quanto indicato dagli Standard Internazionali di Valutazione.

Analisi del mercato immobiliare

Per effettuare una valutazione corretta degli immobili in esame, non si può prescindere dal particolare momento di recessione che tutto il paese sta attraversando ormai da parecchio tempo e che non ha precedenti in termini di estensione e durata. È necessario quindi analizzare preventivamente il mercato immobiliare in generale e nella fattispecie del settore residenziale in particolare e chiarire alcune considerazioni imprescindibili, che trovano alla fine riscontro nel processo valutativo.

Innanzitutto, occorre evidenziare che al momento il settore edilizio sta vivendo un prolungato periodo di crisi, figlio probabilmente dell'eccessiva enfasi dei decenni passati ma indubbiamente alimentato dallo stato generale dell'economia.

Il tutto aggravato anche dall'incertezza sulle continue evoluzioni fiscali (IMU-TARI-TASI) e dall'attuale insicurezza economica che frena pesantemente gli investimenti nel settore immobiliare in particolare quello degli immobili industriali, ed accompagnato da una restrizione del credito bancario divenuto decisamente selettivo in termini di importo erogato e solvibilità della clientela che ha determinato il dilungarsi dei tempi di vendita.

Nell'esprimere dunque una valutazione dei beni in questione è necessario riflettere profondamente sullo scenario generale, sull'orizzonte temporale e sulle prospettive attese non dimenticando che il periodo di crisi attraversato dal settore dura ormai da decenni nonostante vi siano cenni reali di ripresa secondo quanto emerge da consolidate fonti di settore.

Dati immobiliari

Al fine di rendere la valutazione trasparente, affidabile e soprattutto documentata, così come richiesto dagli Standard Internazionali di Valutazione, sono state analizzate tutte le possibili fonti di informazione a disposizione ovvero:

- I prezzi vendita desumibili dagli atti di compravendita che si sono concretizzati negli ultimi anni;
- Gli asking price relativi ad annunci di vendita di immobili attualmente inseriti in annunci immobiliari consultabili in internet
- Le principali quotazioni di mercato quali l'OMI e la CCIA

Ognuna di esse verrà utilizzata nel processo valutativo in base alla loro attendibilità in quanto:

- I prezzi sono un fatto concreto di mercato e quindi un dato certo. Dall'analisi degli atti di compravendita è possibile rilevare oltre al prezzo anche le caratteristiche dell'immobile oggetto di compravendita coma la consistenza, le caratteristiche immobiliari, la dotazione di servizi d'accessori, elementi questi che possono essere considerati nel processo valutativo di comparazione;

- Gli asking price sono un dato puntuale dove è possibile desumere tutte, o quantomeno la maggior parte delle caratteristiche immobiliari, ma il prezzo proposto di vendita potrà subire una riduzione per effetto della contrattazione tra le parti.
- Questi dati, in presenza di prezzi, verranno considerati nella valutazione, ma con peso ed una attendibilità inferiore.
- La quotazione di mercato non rappresenta un dato immobiliare puntuale e pertanto non verranno utilizzati nel processo valutativo se non per una verifica conclusiva ovvero solamente per verificare a posteriori l'attendibilità del valore attribuito.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Aosta, ufficio del registro di Aosta, conservatoria dei registri immobiliari di Aosta, ufficio tecnico di Verres, agenzie: Immobilare.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	posto auto	4,95	0,00	4.950,00	4.950,00
				4.950,00 €	**4.950,00 €**

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: **€. 4.950,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **20%** 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: **€. 990,00**

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: **€. 3.960,00**

data 13/05/2021

il tecnico incaricato
DOTT. ING. PIERGIORGIO BORGONOVO

FALLIMENTO IMMOBILIARE

[redacted] **IN LIQUIDAZIONE**

BENI in Comune di VERRÈS (AO)

Via Circonvallazione

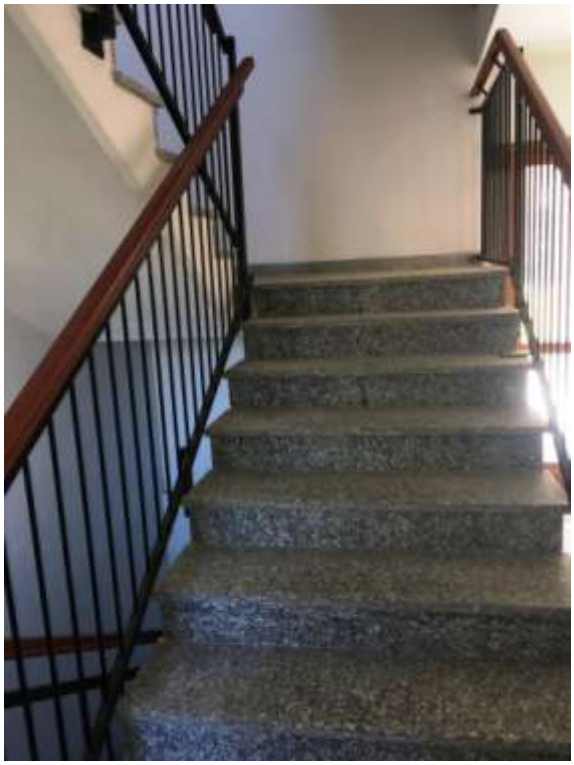
Vista dall'alto

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Vista Est

Vista Ovest

Vista Nord



Vano scala

Interni

Interni

Interni

Interni

Interni

Interni

Interni

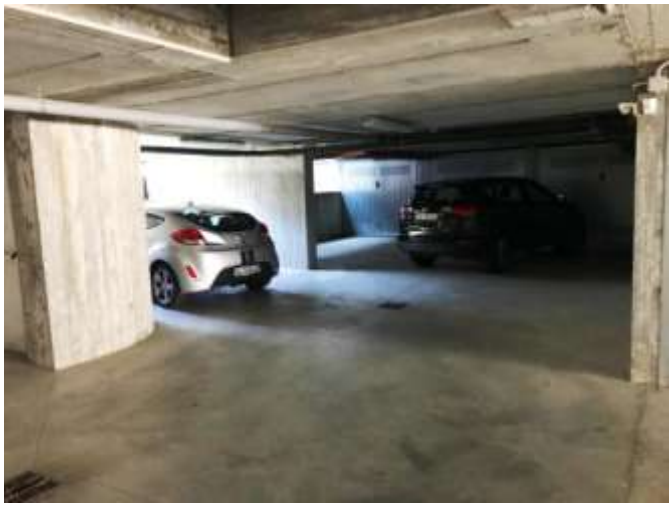
Interni

Interni

Interni

Interni

Interni



Posto auto coperto

Corsello boxes

Corsello boxes