



**TRIBUNALE ORDINARIO -
MILANO**
ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
2703/2016

PROCEDURA PROMOSSA DA:



DEBITORE:



GIUDICE:

Dott.ssa Maria Gabriella Mennuni

CUSTODE:

Avv. Mara Calembò

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA
del 20/10/2017

TECNICO INCARICATO:

FEDERICA PALAZZETTI

CF: PLZFR70L61D488O

con studio in MILANO (MI) VIA F.LLI MORELLI, 31

telefono: 0233915216

fax: 0233915216

email: cp@aassociati.net PEC:

palazzetti.11364@oaMilano.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 2703/2016

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a MILANO Via Sapri 4, della superficie commerciale di **38,70** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████)

Trattasi di appartamento ubicato al piano terzo e composto da monolocale con angolo cottura, disimpegno e bagno oltre balcone con affaccio su cortile comune

Identificazione catastale:

- (catasto fabbricati) **foglio 90 particella 576 sub. 20**, categoria A/3, classe 4, consistenza 2 vani, rendita 273,72 Euro, indirizzo catastale: Via Sapri n. 4, piano: 3, intestato a ██████████ con sede in MILANO ██████████,

derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Confini da Nord in senso orario: altra unità immobiliare proprietà di terzi, vano scala comune, altra unità immobiliare proprietà di terzi, cortile comune, cortile comune.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	38,70 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 69.660,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 59.377,00
Prezzo di vendita nello stato di "libero"	€ 59.377,00
Prezzo di vendita nello stato di "occupato"	€ 44.532,75
Data della valutazione:	20/10/2017

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da ██████████ e ██████████ (con due figli minori) senza alcun titolo.

In seguito ad indagini effettuate presso l'Agenzia del Territorio è emerso che non risultano contratti di locazione intestati all'esecutato come dante causa in riferimento all'immobile oggetto della presente.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

- 4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*
- 4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*
- 4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*
- 4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca giudiziale attiva, stipulata il 01/04/2016 a firma di atto giudiziario ai nn. 312 di repertorio, iscritta il 10/08/2016 a Milano 1 ai nn. 56541/10049, a favore di ██████████, contro ██████████.



Importo ipoteca: 100.000,00.
Importo capitale: € 79.906,66

ipoteca volontaria attiva, stipulata il 29/03/2006 a firma di Notaio Marco Avagliano di Cornaredo ai nn. 3171/617 di repertorio, iscritta il 04/04/2006 a Milano 1 ai nn. 26073/5456, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 330.000,00.
Importo capitale: € 220.000,00.
Durata ipoteca: 1 anno e 6 mesi

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, del 17/10/2016 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 50365 di repertorio, trascritta il 24/11/2016 a Milano 1 ai nn. 76564/51774, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da verbale di pignoramento

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:	€ 3.413,19
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 11.559,77
Millesimi	45.7500

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] con sede in MILANO CF [REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di scrittura privata (dal 29/03/2006), con atto stipulato il 26/03/2006 a firma di Notaio Marco Avagliano di Cornaredo ai nn. 3170/616 di repertorio, trascritto il 04/04/2006 a Milano 1 ai nn. 26072/14476, in forza di scrittura privata.

Con tale atto, la [REDACTED] acquistava la proprietà del bene identificato al foglio 90 mappale 63 sub 701 graffato ai mappali 62 e 64, fabbricato industriale cat. D/7 ai piani T-1-2. Tale immobile ha generato gli immobili oggetto della presente.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] nato a MESSINA il 15/08/1938 CF [REDACTED] per la quota di 1/2 (ante ventennio fino al 29/03/2006).

Proprietà del bene identificato al foglio 90 mappale 63 sub 701 graffato ai mappali 62 e 64, fabbricato industriale cat. D/7 ai piani T-1-2. Tale immobile ha generato gli immobili oggetto della presente.

[REDACTED] nata a MESSINA il 30/03/1942 CF [REDACTED] per la quota di 1/2 (ante ventennio fino al 29/03/2006).

Proprietà del bene identificato al foglio 90 mappale 63 sub 701 graffato ai mappali 62 e 64, fabbricato industriale cat. D/7 ai piani T-1-2. Tale immobile ha generato gli immobili oggetto della presente.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DIA N. 6078/2006 PG 719292/2006 e successive varianti intestata a [REDACTED], per lavori di ampliamento/ristrutturazione edilizia, presentata il 20/07/2006 con il n. 719292/2006 di protocollo.



Variante DIA N. 205/2009 PG 25011/2009 del 15/01/2009

Variante DIA N. 2110/2009 PG 215130/2009 del 31/03/2009

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio adottato, in forza di Delibera di C.C. n. 16 del 22/05/2012
L'immobile ricade in zona TRF - Tessuto urbano di recente formazione (Art. 2.1.a.ii).
Norme tecniche di attuazione ed indici: ARU - Ambiti di rinnovamento urbano (Titolo II -
Capo III) Art. 17.2 Tessuti di rinnovamento urbano - Art. 17.2.a Allineamento di almeno il 50
% della linea di altezza dell'edificio sul confine con lo spazio pubblico entro l'involuppo limite.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN MILANO VIA SAPRI 4

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MILANO Via Sapri 4, della superficie commerciale di **38,70** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Trattasi di appartamento ubicato al piano terzo e composto da monolocale con angolo cottura, disimpegno e bagno oltre a balcone con affaccio su cortile comune.

Identificazione catastale:

- (catasto fabbricati) **foglio 90 particella 576 sub. 20**, categoria A/3, classe 4, consistenza 2 vani, rendita 273,72 Euro, indirizzo catastale: Via Sapri n. 4, piano: 3, intestato a [REDACTED] con sede in MILANO [REDACTED].

derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Confini da Nord in senso orario: altra unità immobiliare proprietà di terzi, vano scala comune, altra unità immobiliare proprietà di terzi, cortile comune, cortile comune.

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 5 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale.

Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti.

Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria



Servizi ad alta tecnologia: nulla da segnalare.
Attrazioni storico paesaggistiche: Cimitero Maggiore.

SERVIZI

asilo nido	buono	
biblioteca	nella media	
centro commerciale	nella media	
centro sportivo	nella media	
farmacie	al di sopra della media	
supermercato	nella media	
negozi al dettaglio	nella media	
ospedale	nella media	
polizia	nella media	
vigli del fuoco	nella media	
polizia	nella media	
scuola elementare	buono	
scuola media inferiore	buono	
scuola media superiore	nella media	
spazi verdi	al di sotto della media	

COLLEGAMENTI:

tram distante 150 m	ottimo	
autobus distante 500 m	buono	
ferrovia distante 2 km	buono	
autostrada distante 2 km	buono	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

<i>portone:</i> ante a battente realizzato in alluminio doppio vetro con apertura manuale. Si riferisce al portoncino di ingresso condominiale	buono	
<i>infissi esterni:</i> ante a battente realizzati in legno con vetrocamera	buono	
<i>infissi interni:</i> anta a battente realizzati in legno tamburato	buono	
<i>manto di copertura:</i> realizzato in guaina bituminosa (coibentazione non sconosciuta)	buono	
<i>pareti esterne:</i> coibentazione in non conosciuta, il rivestimento è realizzato in intonaco tinteggiato	buono	
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in blocchetti autobloccanti. Si riferisce agli spazi esterni condominiali	buono	



pavimentazione esterna: realizzata in piastrelle di ceramica. Si riferisce al balcone

buono 

pavimentazione interna: realizzata in parquet. Si riferisce al pavimento del monolocale (escluso il bagno)

buono 

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica. Si riferisce alla pavimentazione del bagno e antibagno

buono 

plafoni: intonaco tintecciato

buono 

portone di ingresso: anta a battente realizzato in legno (blindata). Si riferisce alla porta di accesso all'appartamento

buono 

rivestimento interno: posto in bagno e realizzato in piastrelle di ceramica

buono 

rivestimento interno: posto in cucina e realizzato con tintecciatura a smalto

buono 

protezioni infissi esterni: persiane in legno

buono 

scaie: interna con rivestimento in pietra. Si riferisce alle scaie comuni

buono 

Degli Impianti:

citofonico: audio - conformità: non conosciuta

buono 

elettrico: sottotraccia - conformità: non conosciuta

buono 

termico: autonomo i diffusori sono in termosifoni in alluminio con lettura dei consumi - conformità: non conosciuta

buono 

Delle Strutture:

copertura: piana in c.a.

buono 

solai: in laterocemento

buono 

strutture verticali: struttura in c.a.

buono 

CLASSE ENERGETICA:



[32,9 KWh/m²/anno]

Certificazione 1514600312709 registrata in data 20/05/2009

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	36,00	x	100 %	=	36,00
Balcone	9,00	x	30 %	=	2,70
Totale:	45,00				38,70



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

Fonte di informazione: "Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia delle Entrate" – 1° semestre 2017 - MILANO- Fascia/Zona: Periferica/MUSOCCO, CERTOSA, EXPO, CASCINA MERLATA - Abitazioni civili - stato conservativo: normale: min €/mq 1.800,00 - max €/mq 2.450,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

È stato utilizzato il metodo della "stima sintetico-comparativa" basato sulla comparazione dei prezzi di mercato relativi a cespiti assimilabili per caratteristiche e consistenza, non soggetti a vincoli locatizi, oggetto di recenti contrattazioni.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 38,70 x € 1.800,00 = **€69.660,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€69.660,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€69.660,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

È stato utilizzato il metodo della "stima sintetico-comparativa" basato sulla comparazione dei prezzi di mercato relativi a cespiti assimilabili per caratteristiche e consistenza, non soggetti a vincoli locatizi, oggetto di recenti contrattazioni.

Le fonti di informazione consultate sono: Catasto di Milano, Ufficio del Registro di Milano, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano, Ufficio Tecnico di Milano, "Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia delle Entrate".

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	consistenza accessori	valore intero	valore diritto
A	Appartamento	38,70	0,00	€ 69.660,00	€ 69.660,00
				€ 69.660,00	€ 69.660,00



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: € 69.660,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 3.483,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: € 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 0,00
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: € 6.800,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 59.377,00
Prezzo di vendita nello stato di "libero" € 59.377,00
Prezzo di vendita nello stato di "occupato" € 44.532,75



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 2703/2016

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A box singolo a MILANO Via Sapri 4, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████)
Trattasi di box al piano primo interrato.

Identificazione catastale:

- (catasto fabbricati) **foglio 90 particella 576 sub. 26**, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 7, consistenza 14 mq, rendita 137,38 Euro, indirizzo catastale: Via Sapri n. 4, piano: S1 intestato a ██████████ con sede in MILANO ██████████

derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Confini da Nord in senso orario: Via Sapri, altra unità immobiliare proprietà di terzi, corsello comune, altra unità immobiliare proprietà di terzi.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	14,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 18.200,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 17.000,00
Prezzo di vendita nello stato di "libero"	€ 17.000,00
Prezzo di vendita nello stato di "occupato"	€ 12.750,00
Data della valutazione:	20/10/2017

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da ██████████ in qualità di proprietario.
In seguito ad indagini effettuate presso l'Agenzia del Territorio è emerso che non risultano contratti di locazione intestati all'esecutato come dante causa in riferimento all'immobile oggetto della presente.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

- 4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*
- 4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*
- 4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*
- 4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca giudiziale attiva, stipulata il 01/04/2016 a firma di atto giudiziario ai nn. 312 di repertorio, iscritta il 10/08/2016 a Milano 1 ai nn. 56541/10049, a favore di ██████████
██████████ contro ██████████.

Importo ipoteca: € 100.000,00.

Importo capitale: € € 79.906,66



ipoteca volontaria attiva, stipulata il 29/03/2006 a firma di Notaio Marco Avagliano di Cornaredo ai nn. 3171/617 di repertorio, iscritta il 04/04/2006 a Milano 1 ai nn. 26073/5456, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 330.000,00.

Importo capitale: € 220.000,00.

Durata ipoteca: 1 anno e 6 mesi

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, del 17/10/2016 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 50365 di repertorio, trascritta il 24/11/2016 a Milano 1 ai nn. 76564/51774, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da verbale di pignoramento

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:	€. 141,26
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 870,86
Millesimi	9,41

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] con sede in MILANO CF [REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di scrittura privata (dal 29/03/2006), con atto stipulato il 26/03/2006 a firma di Notaio Marco Avagliano di Cornaredo ai nn. 3170/616 di repertorio, trascritto il 04/04/2006 a Milano 1 ai nn. 26072/14476, in forza di scrittura privata.

Con tale atto, la società [REDACTED] acquistava la proprietà del bene identificato al foglio 90 mappale 63 sub 701 graffato ai mappali 62 e 64, fabbricato industriale cat. D/7 ai piani T-1-2. Tale immobile ha generato gli immobili oggetto della presente.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] nato a MESSINA il 15/08/1938 CF [REDACTED] per la quota di 1/2 (ante ventennio fino al 29/03/2006).

Proprietà del bene identificato al foglio 90 mappale 63 sub 701 graffato ai mappali 62 e 64, fabbricato industriale cat. D/7 ai piani T-1-2. Tale immobile ha generato gli immobili oggetto della presente.

[REDACTED] nata a MESSINA il 30/03/1942 CF [REDACTED] per la quota di 1/2 (ante ventennio fino al 29/03/2006).

Proprietà del bene identificato al foglio 90 mappale 63 sub 701 graffato ai mappali 62 e 64, fabbricato industriale cat. D/7 ai piani T-1-2. Tale immobile ha generato gli immobili oggetto della presente.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DIA N. 6078/2006 PG 719292/2006 e successive varianti

intestata a [REDACTED], per lavori di ampliamento/ristrutturazione edilizia, presentata il 20/07/2006 con il n. 719292/2006 di protocollo.

Variante DIA N. 205/2009 PG 25011/2009 del 15/01/2009

Variante DIA N. 2110/2009 PG 215130/2009 del 31/03/2009



7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio adottato, in forza di Delibera di C.C. n. 16 del 22/05/2012
L'immobile ricade in zona TRF - Tessuto urbano di recente formazione (Art. 2.1.a.ii).
Norme tecniche di attuazione ed indici: ARU - Ambiti di rinnovamento urbano (Titolo II -
Capo III) Art. 17.2 Tessuti di rinnovamento urbano - Art. 17.2.a Allineamento di almeno il 50
% della linea di altezza dell'edificio sul confine con lo spazio pubblico entro l'involuppo limite.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA
L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA
L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA
L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA
L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN MILANO VIA SAPRI 4

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a MILANO Via Sapri 4, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████)
Trattasi di box al piano primo interrato.

Identificazione catastale:

- (catasto fabbricati) **foglio 90 particella 576 sub. 26**, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 7, consistenza 14 mq, rendita 137,38 Euro, indirizzo catastale: Via Sapri n. 4, piano: S1 intestato a ██████████ con sede in MILANO ██████████

derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Confini da Nord in senso orario: Via Sapri, altra unità immobiliare proprietà di terzi,
corsello comune, altra unità immobiliare proprietà di terzi.

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 5 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale.

Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti.

Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Servizi ad alta tecnologia: nulla da segnalare.

Attrazioni storico paesaggistiche: Cimitero Maggiore.



SERVIZI

asilo nido	buono	
biblioteca	nella media	
centro commerciale	nella media	
centro sportivo	nella media	
farmacie	al di sopra della media	
supermercato	nella media	
negozi al dettaglio	nella media	
ospedale	nella media	
polizia	nella media	
vigli del fuoco	nella media	
polizia	nella media	
scuola elementare	buono	
scuola media inferiore	buono	
scuola media superiore	nella media	
spazi verdi	al di sotto della media	

COLLEGAMENTI:

tram distante 150 m	ottimo	
autobus distante 500 m	buono	
ferrovia distante 2 km	buono	
autostrada distante 2 km	buono	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

<i>portone:</i> ante a battente realizzato in ferro con apertura elettrica. Si riferisce al cancello carraio di ingresso condominiale	buono	
---	-------	--

<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in battuto di cemento	buono	
---	-------	--

<i>plafoni:</i> al rustico	buono	
----------------------------	-------	--

<i>portone di ingresso:</i> portellone basculante in lamiera metallica	buono	
--	-------	--

<i>rivestimento interno:</i> al rustico	buono	
---	-------	--

<i>scale:</i> interna con rivestimento in pietra. Si riferisce alle scale comuni	buono	
--	-------	--

Degli Impianti:

<i>elettrico:</i> sottotraccia - conformità: non conosciuta	buono	
---	-------	--

Delle Strutture:

<i>copertura:</i> piana in c.a.	buono	
---------------------------------	-------	--



solai: in laterocemento

buono



strutture verticali: struttura in c.a.

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	14,00	x	100 %	=	14,00
Totale:	14,00				14,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

Fonte di informazione: "Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia delle Entrate" – 1° semestre 2017 - MILANO- Fascia/Zona: Periferica/MUSOCCO, CERTOSA, EXPO, CASCINA MERLATA - Box: normale: min €/mq 1.300,00 - max €/mq 1.500,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

È stato utilizzato il metodo della "stima sintetico-comparativa" basato sulla comparazione dei prezzi di mercato relativi a cespiti assimilabili per caratteristiche e consistenza, non soggetti a vincoli locatizi, oggetto di recenti contrattazioni.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 14,70 x € 1.300,00 = **€18.200,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€18.200,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€18.200,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

È stato utilizzato il metodo della "stima sintetico-comparativa" basato sulla comparazione dei prezzi di mercato relativi a cespiti assimilabili per caratteristiche e consistenza, non soggetti a vincoli locatizi, oggetto di recenti contrattazioni.

Le fonti di informazione consultate sono: Catasto di Milano, Ufficio del Registro di Milano, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano, Ufficio Tecnico di Milano, "Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia delle Entrate".

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	consistenza accessori	valore intero	valore diritto
A	Box	14,00	0,00	€ 18.200,00	€ 18.200,00
				€ 18.200,00	€ 18.200,00

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: **€ 18.200,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 910,00**
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€ 290,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 17.000,00**
Prezzo di vendita nello stato di "libero" **€ 17.000,00**
Prezzo di vendita nello stato di "occupato" **€ 12.750,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 2703/2016

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A box singolo a MILANO Via Sapri 4, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████)
Trattasi di box al piano secondo interrato.

Identificazione catastale:

- (catasto fabbricati) **foglio 90 particella 576 sub. 35**, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 7, consistenza 14 mq, rendita 137,38 Euro, indirizzo catastale: Via Sapri n. 4, piano: S2, intestato a ██████████ con sede in MILANO ██████████, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Confini da Nord in senso orario: Via Sapri, altra unità immobiliare proprietà di terzi, corsello comune, altra unità immobiliare proprietà di terzi.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	14,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 18.200,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 17.000,00
Prezzo di vendita nello stato di “libero”	€ 17.000,00
Prezzo di vendita nello stato di “occupato”	€ 12.750,00
Data della valutazione:	20/10/2017

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da ██████████ in qualità di proprietario.

In seguito ad indagini effettuate presso l'Agenzia del Territorio è emerso che non risultano contratti di locazione intestati all'esecutato come dante causa in riferimento all'immobile oggetto della presente.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

- 4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*
- 4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*
- 4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*
- 4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca giudiziale attiva, stipulata il 01/04/2016 a firma di atto giudiziario ai nn. 312 di repertorio, iscritta il 10/08/2016 a Milano 1 ai nn. 56541/10049, a favore di ██████████, contro ██████████.

Importo ipoteca: € 100.000,00.

Importo capitale: € € 79.906,66



ipoteca volontaria attiva, stipulata il 29/03/2006 a firma di Notaio Marco Avagliano di Cornaredo ai nn. 3171/617 di repertorio, iscritta il 04/04/2006 a Milano 1 ai nn. 26073/5456, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 330.000,00.

Importo capitale: € 220.000,00.

Durata ipoteca: 1 anno e 6 mesi

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, del 17/10/2016 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 50365 di repertorio, trascritta il 24/11/2016 a Milano 1 ai nn. 76564/51774, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da verbale di pignoramento

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:	€. 141,26
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 870,86
Millesimi	9,41

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] con sede in MILANO CF [REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di scrittura privata (dal 29/03/2006), con atto stipulato il 26/03/2006 a firma di Notaio Marco Avagliano di Cornaredo ai nn. 3170/616 di repertorio, trascritto il 04/04/2006 a Milano 1 ai nn. 26072/14476, in forza di scrittura privata.

Con tale atto, la società [REDACTED] acquistava la proprietà del bene identificato al foglio 90 mappale 63 sub 701 graffato ai mappali 62 e 64, fabbricato industriale cat. D/7 ai piani T-1-2. Tale immobile ha generato gli immobili oggetto della presente.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] nato a MESSINA il 15/08/1938 CF [REDACTED] per la quota di 1/2 (ante ventennio fino al 29/03/2006).

Proprietà del bene identificato al foglio 90 mappale 63 sub 701 graffato ai mappali 62 e 64, fabbricato industriale cat. D/7 ai piani T-1-2. Tale immobile ha generato gli immobili oggetto della presente.

[REDACTED] nata a MESSINA il 30/03/1942 CF [REDACTED] per la quota di 1/2 (ante ventennio fino al 29/03/2006).

Proprietà del bene identificato al foglio 90 mappale 63 sub 701 graffato ai mappali 62 e 64, fabbricato industriale cat. D/7 ai piani T-1-2. Tale immobile ha generato gli immobili oggetto della presente.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DIA N. 6078/2006 PG 719292/2006 e successive varianti intestata a [REDACTED], per lavori di ampliamento/ristrutturazione edilizia, presentata il 20/07/2006 con il n. 719292/2006 di protocollo.

Variante DIA N. 205/2009 PG 25011/2009 del 15/01/2009

Variante DIA N. 2110/2009 PG 215130/2009 del 31/03/2009

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:



PGT - piano di governo del territorio adottato, in forza di Delibera di C.C. n. 16 del 22/05/2012
L'immobile ricade in zona TRF - Tessuto urbano di recente formazione (Art. 2.1.a.ii).

Norme tecniche di attuazione ed indici: ARU - Ambiti di rinnovamento urbano (Titolo II - Capo III) Art. 17.2 Tessuti di rinnovamento urbano - Art. 17.2.a Allineamento di almeno il 50 % della linea di altezza dell'edificio sul confine con lo spazio pubblico entro l'involuppo limite.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN MILANO VIA SAPRI 4

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a MILANO Via Sapri 4, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████)

Trattasi di box al piano secondo interrato

Identificazione catastale:

- (catasto fabbricati) **foglio 90 particella 576 sub. 35**, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 7, consistenza 14 mq, rendita 137,38 Euro, indirizzo catastale: Via Sapri n. 4, piano: S2, intestato a ██████████ con sede in MILANO ██████████, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 5 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale.

Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti.

Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Servizi ad alta tecnologia: nulla da segnalare.

Attrazioni storico paesaggistiche: Cimitero Maggiore.

SERVIZI

asilo nido

buono



biblioteca

nella media



centro commerciale

nella media



centro sportivo

nella media



farmacie	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
supermercato	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
negozi al dettaglio	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
ospedale	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
polizia	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
vigli del fuoco	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
polizia	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
scuola elementare	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
scuola media inferiore	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
scuola media superiore	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
spazi verdi	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

COLLEGAMENTI:

tram distante 150 m	ottimo	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
autobus distante 500 m	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
ferrovia distante 2 km	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
autostrada distante 2 km	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

<i>portone:</i> ante a battente realizzato in ferro con apertura elettrica. Si riferisce al cancello carraio di ingresso condominiale	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in battuto di cemento	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>plafoni:</i> al rustico	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>portone di ingresso:</i> portellone basculante in lamiera metallica	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>rivestimento interno:</i> al rustico	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>scaie:</i> interna con rivestimento in pietra. Si riferisce alle scaie comuni	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

Degli Impianti:

<i>elettrico:</i> sottotraccia - conformità: non conosciuta	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
---	-------	------------

Delle Strutture:

<i>copertura:</i> piana in c.a.	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>solai:</i> in laterocemento	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>strutture verticali:</i> struttura in c.a.	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	14,00	x	100 %	=	14,00
Totale:	14,00				14,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

Fonte di informazione: "Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia delle Entrate" – 1° semestre 2017 - MILANO- Fascia/Zona: Periferica/MUSOCCO, CERTOSA, EXPO, CASCINA MERLATA - Box: normale: min €/mq 1.300,00 - max €/mq 1.500,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

È stato utilizzato il metodo della "stima sintetico-comparativa" basato sulla comparazione dei prezzi di mercato relativi a cespiti assimilabili per caratteristiche e consistenza, non soggetti a vincoli locatizi, oggetto di recenti contrattazioni.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 14,00 x € 1.300,00 = **€18.200,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€18.200,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€18.200,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

È stato utilizzato il metodo della "stima sintetico-comparativa" basato sulla comparazione dei prezzi di mercato relativi a cespiti assimilabili per caratteristiche e consistenza, non soggetti a vincoli locatizi, oggetto di recenti contrattazioni.

Le fonti di informazione consultate sono: Catasto di Milano, Ufficio del Registro di Milano, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano, Ufficio Tecnico di Milano, "Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia delle Entrate".

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	consistenza accessori	valore intero	valore diritto
A	Box	14,00	0,00	€ 18.200,00	€ 18.200,00
				€ 18.200,00	€ 18.200,00

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: **€ 18.200,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 910,00**

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

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

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€ 290,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 17.000,00**

Prezzo di vendita nello stato di "libero" **€ 17.000,00**

Prezzo di vendita nello stato di "occupato" **€ 12.750,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 2703/2016

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A box singolo a MILANO Sapri 4 per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████)

Trattasi di box al piano secondo interrato

Identificazione catastale:

- foglio 90 particella 576 sub. 36 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/6, classe 7, consistenza 13 mq, rendita 127,56 Euro, indirizzo catastale: Via Sapri n. 4, piano: S2, intestato a ██████████ con sede in MILANO ██████████, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Confini da Nord in senso orario: Via Sapri, altra unità immobiliare proprietà di terzi, corsele comune, altra unità immobiliare proprietà di terzi.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	13,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 16.900,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 15.775,00
Prezzo di vendita nello stato di "libero"	€ 15.775,00
Prezzo di vendita nello stato di "occupato"	€ 11.831,25
Data della valutazione:	20/10/2017

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da Barbosa Dos Santos Luis Claudio e Matias Do Nascimento Hannah Danielle (con due figli minori) senza alcun titolo.

In seguito ad indagini effettuate presso l'Agenzia del Territorio è emerso che non risultano contratti di locazione intestati all'esecutato come dante causa in riferimento all'immobile oggetto della presente.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca giudiziale attiva, stipulata il 01/04/2016 a firma di atto giudiziario ai nn. 312 di repertorio, iscritta il 10/08/2016 a Milano 1 ai nn. 56541/10049, a favore di ██████████
██████████, contro ██████████.

Importo ipoteca: € 100.000,00.



Importo capitale: € 79.906,66

ipoteca volontaria attiva, stipulata il 29/03/2006 a firma di Notaio Marco Avagliano di Cornaredo ai nn. 3171/617 di repertorio, iscritta il 04/04/2006 a Milano 1 ai nn. 26073/5456, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 330.000,00.

Importo capitale: € 220.000,00.

Durata ipoteca: 1 anno e 6 mesi

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento del 17/10/2016 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 50365 di repertorio, trascritta il 24/11/2016 a Milano 1 ai nn. 76564/51774, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da verbale di pignoramento

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:	€ 140,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 864,29
Millesimi	9,34

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] con sede in MILANO CF [REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di scrittura privata (dal 29/03/2006), con atto stipulato il 26/03/2006 a firma di Notaio Marco Avagliano di Cornaredo ai nn. 3170/616 di repertorio, trascritto il 04/04/2006 a Milano 1 ai nn. 26072/14476, in forza di scrittura privata.

Con tale atto, la società [REDACTED] acquistava la proprietà del bene identificato al foglio 90 mappale 63 sub 701 graffato ai mappali 62 e 64, fabbricato industriale cat. D/7 ai piani T-1-2. Tale immobile ha generato gli immobili oggetto della presente.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] nato a MESSINA il 15/08/1938 CF [REDACTED] per la quota di 1/2 (ante ventennio fino al 29/03/2006).

Proprietà del bene identificato al foglio 90 mappale 63 sub 701 graffato ai mappali 62 e 64, fabbricato industriale cat. D/7 ai piani T-1-2. Tale immobile ha generato gli immobili oggetto della presente.

[REDACTED] nata a MESSINA il 30/03/1942 CF [REDACTED] per la quota di 1/2 (ante ventennio fino al 29/03/2006).

Proprietà del bene identificato al foglio 90 mappale 63 sub 701 graffato ai mappali 62 e 64, fabbricato industriale cat. D/7 ai piani T-1-2. Tale immobile ha generato gli immobili oggetto della presente.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DIA N. 6078/2006 PG 719292/2006 e successive varianti

intestata a [REDACTED], per lavori di ampliamento/ristrutturazione edilizia, presentata il 20/07/2006 con il n. 7199292/2006 di protocollo.

Variante DIA N. 205/2009 PG 25011/2009 del 15/01/2009

Variante DIA N. 2110/2009 PG 215130/2009 del 31/03/2009



7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio adottato, in forza di Delibera di C.C. n. 16 del 22/05/2012
L'immobile ricade in zona TRF - Tessuto urbano di recente formazione (Art. 2.1.a.ii).
Norme tecniche di attuazione ed indici: ARU - Ambiti di rinnovamento urbano (Titolo II - Capo III) Art. 17.2 Tessuti di rinnovamento urbano - Art. 17.2.a Allineamento di almeno il 50 % della linea di altezza dell'edificio sul confine con lo spazio pubblico entro l'involuppo limite.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA
L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA
L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA
L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA
L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN MILANO SAPRI 4

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a MILANO Sapri 4 per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████)
Trattasi di box al piano secondo interrato

Identificazione catastale:

- foglio 90 particella 576 sub. 36 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/6, classe 7, consistenza 13 mq, rendita 127,56 Euro, indirizzo catastale: Via Sapri n. 4, piano: S2, intestato a ██████████ con sede in MILANO ██████████, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Confini da Nord in senso orario: Via Sapri, altra unità immobiliare proprietà di terzi, corsele comune, altra unità immobiliare proprietà di terzi.

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 5 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale.

Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti.

Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Servizi ad alta tecnologia: nulla da segnalare.

Attrazioni storico paesaggistiche: Cimitero Maggiore.



SERVIZI

asilo nido	buono	
biblioteca	nella media	
centro commerciale	nella media	
centro sportivo	nella media	
farmacie	al di sopra della media	
supermercato	nella media	
negozi al dettaglio	nella media	
ospedale	nella media	
polizia	nella media	
vigli del fuoco	nella media	
polizia	nella media	
scuola elementare	buono	
scuola media inferiore	buono	
scuola media superiore	nella media	
spazi verdi	al di sotto della media	

COLLEGAMENTI:

tram distante 150 m	ottimo	
autobus distante 500 m	buono	
ferrovia distante 2 km	buono	
autostrada distante 2 km	buono	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

<i>portone:</i> ante a battente realizzato in ferro con apertura elettrica. Si riferisce al cancello carraio di ingresso condominiale	buono	
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in battuto di cemento	buono	
<i>plafoni:</i> al rustico	buono	
<i>portone di ingresso:</i> portellone basculante in lamiera metallica	buono	
<i>rivestimento interno:</i> al rustico	buono	
<i>scale:</i> interna con rivestimento in pietra. Si riferisce alle scale comuni	buono	

Degli Impianti:

<i>elettrico:</i> sottotraccia - conformità: non conosciuta	buono	
---	-------	--



Delle Strutture:

copertura: piana in c.a.

buono



solai: in laterocemento

buono



strutture verticali: struttura in c.a.

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	13,00	x	100 %	=	13,00
Totale:	13,00				13,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 13,00 x 1.300,00 = € 16.900,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 16.900,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 16.900,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

È stato utilizzato il metodo della “stima sintetico-comparativa” basato sulla comparazione dei prezzi di mercato relativi a cespiti assimilabili per caratteristiche e consistenza, non soggetti a vincoli locatizi, oggetto di recenti contrattazioni.

Le fonti di informazione consultate sono: Catasto di Milano, Ufficio del Registro di Milano, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano, Ufficio Tecnico di Milano, “Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell’Agenzia delle Entrate”.

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	consistenza accessori	valore intero	valore diritto
A	Box	13,00	0,00	€ 16.900,00	€ 16.900,00
				€ 16.900,00	€ 16.900,00

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: **€ 16.900,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 845,00**

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

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

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€ 280,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 15.775,00**

Prezzo di vendita nello stato di "libero" **€ 15.775,00**

Prezzo di vendita nello stato di "occupato" **€ 11.831,25**



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 2703/2016

LOTTO 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A box singolo a MILANO Sapri 4, della superficie commerciale di **169,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████)

Trattasi di box al piano secondo interrato

Identificazione catastale:

- (catasto fabbricati) **foglio 90 particella 576 sub. 37**, zona censuaria 2, classe 7, consistenza 13 mq, rendita 127,56 Euro, indirizzo catastale: Via Sapri n. 4, piano: S2, intestato a ██████████ ██████████ con sede in MILANO ██████████

derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Confini da Nord in senso orario: Via Sapri, altra unità immobiliare proprietà di terzi, corsele comune, altra unità immobiliare proprietà di terzi.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	13,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 16.900,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 15.765,00
Prezzo di vendita nello stato di "libero"	€ 15.765,00
Prezzo di vendita nello stato di "occupato"	€ 11.823,75
Data della valutazione:	20/10/2017

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da ██████████ in qualità di proprietario.

In seguito ad indagini effettuate presso l'Agenzia del Territorio è emerso che non risultano contratti di locazione intestati all'esecutato come dante causa in riferimento all'immobile oggetto della presente.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca giudiziale attiva, stipulata il 01/04/2016 a firma di atto giudiziario ai nn. 312 di repertorio, iscritta il 10/08/2016 a Milano 1 ai nn. 56541/10049, a favore di ██████████ ██████████, contro ██████████.

Importo ipoteca: 100.000,00.

Importo capitale: € 79.906,66

ipoteca volontaria attiva, stipulata il 29/03/2006 a firma di Notaio Marco Avagliano di

tecnico incaricato: FEDERICA PALAZZETTI

Pagina 27 di 38



Cornaredo ai nn. 3171/617 di repertorio, iscritta il 04/04/2006 a Milano 1 ai nn. 26073/5456, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 330.000,00.

Importo capitale: €

220.000,00. Durata ipoteca: 1
anno e 6 mesi

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento del 17/10/2016 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 50365 di repertorio, trascritta il 24/11/2016 a Milano 1 ai nn. 76564/51774, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da verbale di pignoramento

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:	€ 145,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 894,93
Millesimi	9,67

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] con sede in MILANO CF [REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di scrittura privata (dal 29/03/2006), con atto stipulato il 26/03/2006 a firma di Notaio Marco Avagliano di Cornaredo ai nn. 3170/616 di repertorio, trascritto il 04/04/2006 a Milano 1 ai nn. 26072/14476, in forza di scrittura privata.

Con tale atto, la società [REDACTED] acquistava la proprietà del bene identificato al foglio 90 mappale 63 sub 701 graffato ai mappali 62 e 64, fabbricato industriale cat. D/7 ai piani T-1-2. Tale immobile ha generato gli immobili oggetto della presente.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] nato a MESSINA il 15/08/1938 CF [REDACTED] per la quota di 1/2 (ante ventennio fino al 29/03/2006).

Proprietà del bene identificato al foglio 90 mappale 63 sub 701 graffato ai mappali 62 e 64, fabbricato industriale cat. D/7 ai piani T-1-2. Tale immobile ha generato gli immobili oggetto della presente.

[REDACTED] nata a MESSINA il 30/03/1942 CF [REDACTED] per la quota di 1/2 (ante ventennio fino al 29/03/2006).

Proprietà del bene identificato al foglio 90 mappale 63 sub 701 graffato ai mappali 62 e 64, fabbricato industriale cat. D/7 ai piani T-1-2. Tale immobile ha generato gli immobili oggetto della presente.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DIA N. 6078/2006 PG 719292/2006 e successive varianti intestata a [REDACTED], per lavori di ampliamento/ristrutturazione edilizia, presentata il 20/07/2006 con il n. 7199292/2006 di protocollo.

Variante DIA N. 205/2009 PG 25011/2009 del 15/01/2009

Variante DIA N. 2110/2009 PG 215130/2009 del 31/03/2009



7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio adottato, in forza di Delibera di C.C. n. 16 del 22/05/2012
L'immobile ricade in zona TRF - Tessuto urbano di recente formazione (Art. 2.1.a.ii).
Norme tecniche di attuazione ed indici: ARU - Ambiti di rinnovamento urbano (Titolo II -
Capo III) Art. 17.2 Tessuti di rinnovamento urbano - Art. 17.2.a Allineamento di almeno il 50
% della linea di altezza dell'edificio sul confine con lo spazio pubblico entro l'involuppo limite.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN MILANO SAPRI 4

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a MILANO Sapri 4, della superficie commerciale di **169,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████)
Trattasi di box al piano secondo interrato.

Identificazione catastale:

- (catasto fabbricati) **foglio 90 particella 576 sub. 37**, zona censuaria 2, classe 7, consistenza 13 mq, rendita 127,56 Euro, indirizzo catastale: Via Sapri n. 4, piano: S2, intestato a ██████████
██████████ con sede in MILANO ██████████

derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Confini da Nord in senso orario: Via Sapri, altra unità immobiliare proprietà di terzi,
corsello comune, altra unità immobiliare proprietà di terzi.

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 5 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale.

Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti.

Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Servizi ad alta tecnologia: nulla da segnalare.

Attrazioni storico paesaggistiche: Cimitero Maggiore.



SERVIZI

asilo nido	buono	
biblioteca	nella media	
centro commerciale	nella media	
centro sportivo	nella media	
farmacie	al di sopra della media	
supermercato	nella media	
negozi al dettaglio	nella media	
ospedale	nella media	
polizia	nella media	
vigli del fuoco	nella media	
polizia	nella media	
scuola elementare	buono	
scuola media inferiore	buono	
scuola media superiore	nella media	
spazi verdi	al di sotto della media	

COLLEGAMENTI:

tram distante 150 m	ottimo	
autobus distante 500 m	buono	
ferrovia distante 2 km	buono	
autostrada distante 2 km	buono	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

<i>portone:</i> ante a battente realizzato in ferro con apertura elettrica. Si riferisce al cancello carraio di ingresso condominiale	buono	
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in battuto di cemento	buono	
<i>plafoni:</i> al rustico	buono	
<i>portone di ingresso:</i> portellone basculante in lamiera metallica	buono	
<i>rivestimento interno:</i> al rustico	buono	
<i>scale:</i> interna con rivestimento in pietra. Si riferisce alle scale comuni	buono	

Degli Impianti:

<i>elettrico:</i> sottotraccia - conformità: non conosciuta	buono	
---	-------	--

Delle Strutture:

<i>copertura:</i> piana in c.a.	buono	
---------------------------------	-------	--



solai: in laterocemento

buono



strutture verticali: struttura in c.a.

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	13,00	x	100 %	=	13,00
Totale:	13,00				13,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 13,00 x 1.300,00 = € 16.900,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 16.900,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 16.900,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

È stato utilizzato il metodo della “stima sintetico-comparativa” basato sulla comparazione dei prezzi di mercato relativi a cespiti assimilabili per caratteristiche e consistenza, non soggetti a vincoli locatizi, oggetto di recenti contrattazioni.

Le fonti di informazione consultate sono: Catasto di Milano, Ufficio del Registro di Milano, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano, Ufficio Tecnico di Milano, “Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell’Agenzia delle Entrate”.

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	consistenza accessori	valore intero	valore diritto
A	Box	13,00	0,00	€ 16.900,00	€ 16.900,00



	€ 16.900,00	€ 16.900,00
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:		€ 16.900,00
 VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):		
Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:		€ 845,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:		€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:		€ 0,00
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:		€ 290,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:		€ 15.765,00
 Prezzo di vendita nello stato di "libero"		€ 15.765,00
Prezzo di vendita nello stato di "occupato"		€ 11.823,75



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 2703/2016

LOTTO 6

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A box doppio a MILANO Sapri 4, della superficie commerciale di **29,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████)

Trattasi di box doppio al secondo interrato

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2, ha un'altezza interna di 2,40 m.

Identificazione catastale:

- (catasto fabbricati) foglio 90 particella 576 sub. 40, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 7, consistenza 29 mq, rendita 284,57 Euro, indirizzo catastale: Via Sapri n. 4, piano: S2, intestato a ██████████ con sede in MILANO ██████████

derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Confini da Nord in senso orario: corsello comune, altra unità immobiliare proprietà di terzi, parti comuni, parti comuni.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	29,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 29.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 26.960,00
Prezzo di vendita nello stato di “libero”	€ 26.960,00
Prezzo di vendita nello stato di “occupato”	€ 20.220,00
Data della valutazione:	20/10/2017

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da Sig. ██████████ con contratto di affitto tipo 2+2, stipulato il 28/02/2015, con scadenza il 23/01/2019 (**il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento**), con l'importo dichiarato di € 1.800,00 all'anno.

Immobile occupato dal sig. ██████████, nato a Castellana (VA) 18/06/1978 CF ██████████ e residente a Gallarate, corso Leonardo Da Vinci n. 33.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca giudiziale attiva, stipulata il 01/04/2016 a firma di atto giudiziario ai nn. 312 di repertorio, iscritta il 10/08/2016 a Milano 1 ai nn. 56541/10049, a favore di ██████████, contro ██████████.



Importo ipoteca: 100.000,00.
Importo capitale: € 79.906,66

ipoteca volontaria attiva, stipulata il 29/03/2006 a firma di Notaio Marco Avagliano di Cornaredo ai nn. 3171/617 di repertorio, iscritta il 04/04/2006 a Milano 1 ai nn. 26073/5456, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 330.000,00.
Importo capitale: € 220.000,00.
Durata ipoteca: 1 anno e 6 mesi

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento del 17/10/2016 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 50365 di repertorio, trascritta il 24/11/2016 a Milano 1 ai nn. 76564/51774, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da verbale di pignoramento

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:	€ 295,87
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 1.825,28
Millesimi	19,7240

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] con sede in MILANO CF [REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di scrittura privata (dal 29/03/2006), con atto stipulato il 26/03/2006 a firma di Notaio Marco Avagliano di Cornaredo ai nn. 3170/616 di repertorio, trascritto il 04/04/2006 a Milano 1 ai nn. 26072/14476, in forza di scrittura privata.

Con tale atto, la società [REDACTED] acquistava la proprietà del bene identificato al foglio 90 mappale 63 sub 701 graffato ai mappali 62 e 64, fabbricato industriale cat. D/7 ai piani T-1-2. Tale immobile ha generato gli immobili oggetto della presente.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] nato a MESSINA il 15/08/1938 CF [REDACTED] per la quota di 1/2 (ante ventennio fino al 29/03/2006).

Proprietà del bene identificato al foglio 90 mappale 63 sub 701 graffato ai mappali 62 e 64, fabbricato industriale cat. D/7 ai piani T-1-2. Tale immobile ha generato gli immobili oggetto della presente.

[REDACTED] nata a MESSINA il 30/03/1942 CF [REDACTED] per la quota di 1/2 (ante ventennio fino al 29/03/2006).

Proprietà del bene identificato al foglio 90 mappale 63 sub 701 graffato ai mappali 62 e 64, fabbricato industriale cat. D/7 ai piani T-1-2. Tale immobile ha generato gli immobili oggetto della presente.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DIA N. 6078/2006 PG 719292/2006 e successive varianti intestata a [REDACTED], per lavori di ampliamento/ristrutturazione edilizia, presentata il 20/07/2006 con il n. 719292/2006 di protocollo.



Variante DIA N. 205/2009 PG 25011/2009 del 15/01/2009

Variante DIA N. 2110/2009 PG 215130/2009 del 31/03/2009

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio adottato, in forza di Delibera di C.C. n. 16 del 22/05/2012
L'immobile ricade in zona TRF - Tessuto urbano di recente formazione (Art. 2.1.a.ii).
Norme tecniche di attuazione ed indici: ARU - Ambiti di rinnovamento urbano (Titolo II - Capo III) Art. 17.2 Tessuti di rinnovamento urbano - Art. 17.2.a Allineamento di almeno il 50 % della linea di altezza dell'edificio sul confine con lo spazio pubblico entro l'involuppo limite.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN MILANO SAPRI 4

BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO A

box doppio MILANO Sapri 4, della superficie commerciale di **29,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████)

Trattasi di box doppio al secondo interrato

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2, ha un'altezza interna di 2,40 m.

Identificazione catastale:

- (catasto fabbricati) foglio 90 particella 576 sub. 40, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 7, consistenza 29 mq, rendita 284,57 Euro, indirizzo catastale: Via Sapri n. 4, piano: S2, intestato a ██████████ con sede in MILANO ██████████

derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Confini da Nord in senso orario: corsello comune Via Sapri, altra unità immobiliare proprietà di terzi, parti comuni, parti comuni.

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 5 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale.

Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti.

Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Servizi ad alta tecnologia: nulla da segnalare.



Attrazioni storico paesaggistiche: Cimitero Maggiore.

SERVIZI

asilo nido	buono	
biblioteca	nella media	
centro commerciale	nella media	
centro sportivo	nella media	
farmacie	al di sopra della media	
supermercato	nella media	
negozi al dettaglio	nella media	
ospedale	nella media	
polizia	nella media	
vigli del fuoco	nella media	
polizia	nella media	
scuola elementare	buono	
scuola media inferiore	buono	
scuola media superiore	nella media	
spazi verdi	al di sotto della media	

COLLEGAMENTI:

tram distante 150 m	ottimo	
autobus distante 500 m	buono	
ferrovia distante 2 km	buono	
autostrada distante 2 km	buono	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

<i>portone:</i> ante a battente realizzato in ferro con apertura elettrica. Si riferisce al cancello carraio di ingresso condominiale	buono	
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in battuto di cemento	buono	
<i>plafoni:</i> al rustico	buono	
<i>portone di ingresso:</i> portellone basculante in lamiera metallica	buono	
<i>rivestimento interno:</i> al rustico	buono	
<i>scale:</i> interna con rivestimento in pietra. Si riferisce alle scale comuni	buono	

Degli Impianti:

<i>elettrico:</i> sottotraccia - conformità: non conosciuta	buono	
---	-------	--

Delle Strutture:

<i>copertura:</i> piana in c.a.	buono	
---------------------------------	-------	--



solai: in laterocemento

buono



strutture verticali: struttura in c.a.

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	29,00	x	100 %	=	29,00
Totale:	29,00				29,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 29,00 x 1.000,00 = € 29.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 29.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 29.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

È stato utilizzato il metodo della “stima sintetico-comparativa” basato sulla comparazione dei prezzi di mercato relativi a cespiti assimilabili per caratteristiche e consistenza, non soggetti a vincoli locatizi, oggetto di recenti contrattazioni.

Le fonti di informazione consultate sono: Catasto di Milano, Ufficio del Registro di Milano, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano, Ufficio Tecnico di Milano, “Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell’Agenzia delle Entrate”.

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	consistenza accessori	valore intero	valore diritto
A	Box	29,00	0,00	€ 29.000,00	€ 29.000,00
				€ 29.000,00	€ 29.000,00

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: **€ 29.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 1.450,00**

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

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

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€ 590,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 26.960,00**

Prezzo di vendita nello stato di "libero" **€ 26.960,00**

Prezzo di vendita nello stato di "occupato" **€ 20.220,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 2703/2016

LOTTO 7

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A box doppio a MILANO Sapri 4, della superficie commerciale di **36,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████)

Trattasi di box doppio al secondo interrato

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2, ha un'altezza interna di 2,40 m.

Identificazione catastale:

- (catasto fabbricati) foglio 90 particella 576 sub. 44, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 7, consistenza 36 mq, rendita 353,26 Euro, indirizzo catastale: Via Sapri n. 4, piano: S2, intestato a ██████████ con sede in MILANO ██████████

derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Confini da Nord in senso orario: corsello comune spazi comune, spazzi comuni,
altra unità immobiliare proprietà di terzi

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	36,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 36.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 33.470,00
Prezzo di vendita nello stato di "libero"	€ 33.470,00
Prezzo di vendita nello stato di "occupato"	€ 25.102,50
Data della valutazione:	20/10/2017

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da ██████████ in qualità di proprietario.

In seguito ad indagini effettuate presso l'Agenzia del Territorio è emerso che non risultano contratti di locazione intestati all'esecutato come dante causa in riferimento all'immobile oggetto della presente.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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



4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca giudiziale attiva, stipulata il 01/04/2016 a firma di atto giudiziario ai nn. 312 di repertorio, iscritta il 10/08/2016 a Milano 1 ai nn. 56541/10049, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED].

Importo ipoteca: 100.000,00.

Importo capitale: € 79.906,66

ipoteca volontaria attiva, stipulata il 29/03/2006 a firma di Notaio Marco Avagliano di Cornaredo ai nn. 3171/617 di repertorio, iscritta il 04/04/2006 a Milano 1 ai nn. 26073/5456, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 330.000,00.

Importo capitale: € 220.000,00.

Durata ipoteca: 1 anno e 6 mesi

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento del 17/10/2016 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 50365 di repertorio, trascritta il 24/11/2016 a Milano 1 ai nn. 76564/51774, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da verbale di pignoramento

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:	€. 365,66
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 2.255,46
Millesimi	24,1850

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] con sede in MILANO CF [REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di scrittura privata (dal 29/03/2006), con atto stipulato il 26/03/2006 a firma di Notaio Marco Avagliano di Cornaredo ai nn. 3170/616 di repertorio, trascritto il 04/04/2006 a Milano 1 ai nn. 26072/14476, in forza di scrittura privata.

Con tale atto, la società [REDACTED] acquistava la proprietà del bene identificato al foglio 90 mappale 63 sub 701 graffato ai mappali 62 e 64, fabbricato industriale cat. D/7 ai piani T-1-2. Tale immobile ha generato gli immobili oggetto della presente.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] nato a MESSINA il 15/08/1938 CF [REDACTED] per la quota di 1/2 (ante ventennio fino al 29/03/2006).

Proprietà del bene identificato al foglio 90 mappale 63 sub 701 graffato ai mappali 62 e 64, fabbricato industriale cat. D/7 ai piani T-1-2. Tale immobile ha generato gli immobili oggetto della presente.

[REDACTED] nata a MESSINA il 30/03/1942 CF [REDACTED] per la quota di 1/2 (ante ventennio fino al 29/03/2006).



Proprietà del bene identificato al foglio 90 mappale 63 sub 701 graffato ai mappali 62 e 64, fabbricato industriale cat. D/7 ai piani T-1-2. Tale immobile ha generato gli immobili oggetto della presente.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DIA N. 6078/2006 PG 719292/2006 e successive varianti intestata a [REDACTED], per lavori di ampliamento/ristrutturazione edilizia, presentata il 20/07/2006 con il n. 7199292/2006 di protocollo.

Variante DIA N. 205/2009 PG 25011/2009 del 15/01/2009

Variante DIA N. 2110/2009 PG 215130/2009 del 31/03/2009

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio adottato, in forza di Delibera di C.C. n. 16 del 22/05/2012
L'immobile ricade in zona TRF - Tessuto urbano di recente formazione (Art. 2.1.a.ii).

Norme tecniche di attuazione ed indici: ARU - Ambiti di rinnovamento urbano (Titolo II - Capo III) Art. 17.2 Tessuti di rinnovamento urbano - Art. 17.2.a Allineamento di almeno il 50 % della linea di altezza dell'edificio sul confine con lo spazio pubblico entro l'inviluppo limite.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN MILANO SAPRI 4

BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO A

box doppio a MILANO Sapri 4, della superficie commerciale di **36,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED])

Trattasi di box doppio al secondo interrato

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2, ha un'altezza interna di 2,40 m.

Identificazione catastale:

- (catasto fabbricati) foglio 90 particella 576 sub. 44, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 7, consistenza 36 mq, rendita 353,26 Euro, indirizzo catastale: Via Sapri n. 4, piano: S2, intestato a [REDACTED] con sede in MILANO [REDACTED]



derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Confini da Nord in senso orario: corsello comune spazi comune, spazzi comuni,
altra unità immobiliare proprietà di terzi

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 5 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale.

Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti.

Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Servizi ad alta tecnologia: nulla da segnalare.

Attrazioni storico paesaggistiche: Cimitero Maggiore.

SERVIZI

asilo nido	buono	
biblioteca	nella media	
centro commerciale	nella media	
centro sportivo	nella media	
farmacie	al di sopra della media	
supermercato	nella media	
negozi al dettaglio	nella media	
ospedale	nella media	
polizia	nella media	
vigli del fuoco	nella media	
polizia	nella media	
scuola elementare	buono	
scuola media inferiore	buono	
scuola media superiore	nella media	
spazi verdi	al di sotto della media	

COLLEGAMENTI:

tram distante 150 m	ottimo	
autobus distante 500 m	buono	
ferrovia distante 2 km	buono	
autostrada distante 2 km	buono	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

<i>portone</i> : ante a battente realizzato in ferro con apertura elettrica. Si riferisce	buono	
---	-------	--



al cancello carraio di ingresso
condominiale

pavimentazione interna: realizzata in
battuto di cemento

buono 

plafoni: al rustico

buono 

portone di ingresso: portellone
basculante in lamiera metallica

buono 

rivestimento interno: al rustico

buono 

scaie: interna con rivestimento in
pietra. Si riferisce alle scaie comuni

buono 

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia - conformità: non
conosciuta

buono 

Delle Strutture:

copertura: piana in c.a.

buono 

solai: in laterocemento

buono 

strutture verticali: struttura in c.a.

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	36,00	x	100 %	=	36,00
Totale:	36,00				36,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 36,00 x 1.000,00 = € 36.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 36.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 36.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

È stato utilizzato il metodo della “stima sintetico-comparativa” basato sulla comparazione dei prezzi di mercato relativi a cespiti assimilabili per caratteristiche e consistenza, non soggetti a vincoli locatizi, oggetto di recenti contrattazioni.

Le fonti di informazione consultate sono: Catasto di Milano, Ufficio del Registro di Milano, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano, Ufficio Tecnico di Milano, “Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell’Agenzia delle Entrate”.

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	consistenza accessori	valore intero	valore diritto
A	Box	36,00	0,00	€ 36.000,00	€ 36.000,00
				€ 36.000,00	€ 36.000,00

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: **€ 36.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 1.800,00**

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

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

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€ 730,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 33.470,00**

Prezzo di vendita nello stato di "libero" **€ 33.470,00**

Prezzo di vendita nello stato di "occupato" **€ 25.102,50**

data 20/10/2017

il tecnico incaricato
FEDERICA PALAZZETTI

