



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

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

GIUDICE:

Dot. sa Maria Gabriella Menzoni

CUSTODE:

Avv. Maria Calestro

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA
del 20/10/2017

TECNICO INCARICATO:

FEDERICA PALAZZETTI
CONSULENZA GIUDIZIARIA
CONTRATTO ANOMALO (L.8) VIA P. LILLA CORNELI 11
MILANO - 20121
tel. : 02 55911111
email: og@palazzetti.it
gabinetti.115647@libero.it

esecutore incaricato: FEDERICA PALAZZETTI
Pagina 1 di 3



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 2703/2016

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILIOGGETTODI VENDITA:

A appartamento a MILANO Via Sappi 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:

- (casato fabbricati) foglio 90 particella 576 sub 20, categoria A/3, classe 4, consistenza 2 vani, rendita 273,72 Euro, indirizzo catastale: Via Sappi n. 4, piano: 3, innestato 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 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:	€ 69.660,00
Valore di vendita giudiziarie 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 innestati all'esecutato come danno 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 con iugale: 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 I ai nn. 56541/10049, a favore di ██████████, contro ██████████.

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

ipoteca volontaria attiva, stipula il 29/03/2006 a firma di Nonio Marco Avagliano di Corrado 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 Nonio Marco Avagliano di Corrado 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] [REDACTED] acquistava la proprietà del bene identificato al foglio 90 mappale 63 sub 701 graffiato 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 graffiato 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 graffiato 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

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



Variante DIAN 205/2009 PG 25011/2009 del 15/01/2009
Variante DIAN 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

DICUI 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]

Traresi 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:

- (casato 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,
inestrato 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.
 Attuazioni 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	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
vigili 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 distanza 150 m	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distanza 300 m	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distanza 2 km	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distanza 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>partenza:</i> ante a battente realizzato in allungamento 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> ante a battente realizzati in legno lanturano	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura:</i> realizzato in guaina bituminosa (coibentazione non sconosciuta)	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne:</i> coibentazione in non sconosciuta, il rivestimento è realizzato in intonaco intagliato	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in blocchetti autobloccanti. Si riferisce a gli spazi esterni condominiali	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



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 tribuari 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 notariali 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 IMMOBILIOGGETTO DI VENDITA:

A box singolo a MILANO Via Sapi 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:

- (casato fabbricati) **foglio 90 particella 576 sub. 26**, zona censuaria 2, categoria C/5, classe 7, consistenza 14 mq, rendita 137,38 Euro, indirizzo catastale: Via Sapi n. 4, piano: S1 interrato a ██████████ con sede in MILANO ██████████

derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inscritta in virtua dei dati di superficie
Confini da Nord in senso orario: Via Sapi, altra unità immobiliare proprietà di terzi, corseello comune, altra unità immobiliare proprietà di terzi.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	14,00 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:	€ 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 inessati all'esecutato come danno 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 con legge: 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. *Inscrizioni:*

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 I 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 Comaredo ai nn. 3171/617 di repertorio, iscritta il 04/04/2006 a Milano I 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.

Dura 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, trascritto il 24/11/2016 a Milano I 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 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
Mille simi	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 Comaredo ai nn. 3170/616 di repertorio, trascritto il 04/04/2006 a Milano I 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 graffiato 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 venimento fino al 29/03/2006).

Proprietà del bene identificato al foglio 90 mappale 63 sub 701 graffiato 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 venimento fino al 29/03/2006).

Proprietà del bene identificato al foglio 90 mappale 63 sub 701 graffiato 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

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

Variante DIA N. 2052/2009 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

DICUI AL FUNTO A

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

Identificazione catastale:

- (casato fabbricati) foglio 90 particella 576 sub. 26, zona censuaria 2, categoria C/5,
classe 7, consistenza 14 mq, rendita 137,38 Euro, indirizzo catastale: Via Sapri n. 4, piano: S1
interrato a ██████████ con sede in MILANO ██████████

derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in vista dei dati di superficie
Confini da Nord in senso orario: Via Sapri, altra unità immobiliare proprietà di terzi,
corseio 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 alla tecnologia: nulla da segnalare.
Attuazioni storico paesaggistiche: Cimitero Maggiore.



SER VIZI

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	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
vigili 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 distanza 150 m	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distanza 500 m	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distanza 2 km	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distanza 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 cassio di ingresso condominiale	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in battuto di cemento	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>plafond:</i> al rustico	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso:</i> portellone battente in lamiera metallica	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno:</i> al rustico	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale:</i> interne 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> piani 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: *comparativa: non parametrica 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 simetrico-comparativa" basato sulla comparazione dei prezzi di mercato relativi a cespiti assimilabili per caratteristiche e consistenza, non soggetti a vincoli localizzati, 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 agguzzamenti): € 18.200,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

È stato utilizzato il metodo della "stima simetrico-comparativa" basato sulla comparazione dei prezzi di mercato relativi a cespiti assimilabili per caratteristiche e consistenza, non soggetti a vincoli localizzati, 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 tribuari 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 notariali 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 Sapi 4, della superficie commerciale di 14,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████)

Tra si di box al piano secondo interrato.

Identificazione causale:

- (casato fabbricati) foglio 90 particella 576 sub. 35, zona censuaria 2, categoria C/5, classe 7, consistenza 14 mq, rendita 13738 Euro, indirizzo causale: Via Sapi n. 4, piano: S2, intestato a ██████████ con sede in MILANO ██████████, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in virtù dei dati di superficie

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

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

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	14,00 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:	€ 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 indagine effettuata presso l'Agenzia del Territorio è emerso che non risultano contratti di locazione intestati all'esecutato come dane 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 con iugale: 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 I ai nn. 56 541/10049, 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 Comaredo ai nn. 3171/617 di repertorio, iscritta il 04/04/2006 a Milano I 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.

Dura 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, trascritto il 24/11/2016 a Milano I 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 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
Mille simi	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 Comaredo ai nn. 3170/616 di repertorio, trascritto il 04/04/2006 a Milano I 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 graffiato 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 venimento fino al 29/03/2006).

Proprietà del bene identificato al foglio 90 mappale 63 sub 701 graffiato 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 venimento fino al 29/03/2006).

Proprietà del bene identificato al foglio 90 mappale 63 sub 701 graffiato 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

innesca 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 VIA SAPRI 4

BOX SINGOLO

DICUI AL PUNTO A

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

Tratta si di box al piano secondo interrato

Identificazione catastrale:

- (casato fabbrica) foglio 90 particella 576 sub. 35, zona censuaria 2, categoria C/6, cla sez 7,
comprezza 14 mq, rendita 137,38 Euro, indirizzo catastrale: Via Sapi n. 4, piano: S2, intestato
a ██████████ con sede in MILANO ██████████, derivante da Variazione del 09/11/2015 -
Inserimento in vista 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 scomodo, i parcheggi sono sufficienti.

Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Servizi ad alta tecnologia: nulla da segnalare.

Ambizioni storico paesaggistiche: Cimitero Maggiore.

SER VIZI

asilo nido

buono



biblioteca

nella media



centro commerciale

nella media



centro sportivo

nella media



farmacia	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
supermercato	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
negozi al dettaglio	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
ospedale	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
polizia	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
vigili 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 di misure 130 m	o meno	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
autobus di misure 300 m	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
ferrovia di misure 2 km	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
autostrada di misure 2 km	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

<i>partenza:</i> anse a tutele realizzate in ferro con apertura elettrica. Si riferisce al cancello cassio di ingresso condominiale	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in battuto di cemento	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>plafond:</i> al rustico	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>partenza di ingresso:</i> portellone battente in lamiera metallica	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>rivestimento interno:</i> al rustico	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>scale:</i> interne 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> piani 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: *comparativa: 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/MUSSOCCO, 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 sintetica-comparativa" basato sulla comparazione dei prezzi di mercato relativi a cespiti assimilabili per caratteristiche e consistenza, non soggetti a vincoli localizzati, 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 sintetica-comparativa" basato sulla comparazione dei prezzi di mercato relativi a cespiti assimilabili per caratteristiche e consistenza, non soggetti a vincoli localizzati, 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. 5):	€ 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 notariali 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 (██████████)
Tara si di box al piano secondo interrato

Identificazione catastale:

- foglio 90 parcella 576 sub. 36 (cassa fabbricata), 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 virtua dei dati di superficie.

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

Confini da Nord in senso orario: Via Sapri, altra unità immobiliare proprietà di terzi, cancello 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 giudiziarie 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 Maria 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 danno 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 con iugali: Nessuna.
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

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 I 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 Nomio Marco Avagliano di Corrado 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

Dura 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, trascritto 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
Mille senni	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 Nomio Marco Avagliano di Corrado 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 gaffato 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 gaffato 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 gaffato 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
innesca 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/A TTO:

CRITICITÀ: NESSUNA
L'immobile risulta conforme.

BENI IN MILANO SAPRI 4

BOX SINGOLO

DICUI AL FUNTO A

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

Identificazione catastale:

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

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

Attualità storico paesaggistiche: Cimitero Maggione.



SER VIZI

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	☆☆☆☆☆☆☆☆
vigili 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 distanza 150 m	ottimo	☆☆☆☆☆☆☆☆
autobus distanza 300 m	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆
ferrovia distanza 2 km	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆
autostrada distanza 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 cassio di ingresso condominiale	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in battuto di cemento	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>plafond:</i> al rustico	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>portone di ingresso:</i> portellone battente in lamiera metallica	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>rivestimento interno:</i> al rustico	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>scale:</i> interne con rivestimento in pietra. Si riferisce alle scale comuni	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆

Dei Impianti:

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



Delle Strutture:

copertura: piano 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: *comparativa: 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 sincretico-comparativa" basato sulla comparazione dei prezzi di mercato relativi a cespiti assimilabili per caratteristiche e consistenza, non soggetti a vincoli localizzati, 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 (B JV):

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 notariali 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 Sapi 4, della superficie commerciale di 169,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████)

Tra si di box al piano secondo interrato

Identificazione catastale:

- (casano fabbricati) foglio 90 particella 576 sub. J7, zona censuaria 2, classe 7, consistenza 13 mq, rendita 127,36 Euro, indirizzo catastale: Via Sapia 4, piano: S2, interrato a ██████████ con sede in MILANO ██████████

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

Confini da Nord in senso orario: Via Sapia, altra unità immobiliare proprietà di terzi, cancello 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 giudiziarie 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 danno 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 con iugale: Nessuna.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistici: 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 I ai nn. 56.541/10049, 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 Nonio Marco Avagliano di



Comando 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, trascritto 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
Mille simi	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 12/03/2006), con atto stipulato il 26/03/2006 a firma di Nino Mario Avagliano di Comando 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 graffiato 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 venimento fino al 29/03/2006).

Proprietà del bene identificato al foglio 90 mappale 63 sub 701 graffiato 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 venimento fino al 29/03/2006).

Proprietà del bene identificato al foglio 90 mappale 63 sub 701 graffiato 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

innesca 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 SINGOLO

DICHI AL PUNTO A

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

Identificazione catastale:

- (caso 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,
consiglio 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.

Attualità storico paesaggistiche: Cimitero Maggiore.



SER VIZI

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	☆☆☆☆★☆☆☆☆☆☆☆☆
vigili 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 distanza 130 m	ottimo	☆☆☆☆★☆☆☆☆☆☆☆☆
autobus distanza 300 m	buono	☆☆☆☆★☆☆☆☆☆☆☆☆
ferrovia distanza 2 km	buono	☆☆☆☆★☆☆☆☆☆☆☆☆
autostrada distanza 2 km	buono	☆☆☆☆★☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

<i>portone:</i> assure a battente realizzato in ferro con apertura elettrica. Si riferisce al cancello cassio di ingresso condominiale	buono	☆☆☆☆★☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in battuto di cemento	buono	☆☆☆☆★☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>plafond:</i> al rustico	buono	☆☆☆☆★☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>portone di ingresso:</i> portellone battente in lamiera metallica	buono	☆☆☆☆★☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>rivestimento interno:</i> al rustico	buono	☆☆☆☆★☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>scale:</i> interne con rivestimento in pietra. Si riferisce alle scale comuni	buono	☆☆☆☆★☆☆☆☆☆☆☆☆

De gli Impianti:

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

Delle Strutture:

<i>copertura:</i> piano 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: non parametrico 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 simulo-comparativa" basato sulla comparazione dei prezzi di mercato relativi a cespiti assimilabili per caratteristiche e consistenza, non soggetti a vincoli localizzati, 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. 5):		€ 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 morali 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 [REDACTED]

Tra si di box doppio al secondo piano to

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

Identificazione catastale:

- (casato fabbricati) foglio 90 particella 576 sub. 40, zona censuaria 2, categoria C/5, classe 7, consistenza 29 mq, rendita 284,57 Euro, indirizzo casa sale: Via Sapri n. 4, piano: S2, inasato a [REDACTED] con sede in MILANO [REDACTED]

derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inasamento in virtù dei dati di superficie

Confini da Nord in senso orario: corsetto 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 giudiziarie 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. [REDACTED] 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. [REDACTED], nato a Castellana (VA) 18/06/1978 CF [REDACTED] 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 con iugale: Nessuna.

4.1.3. Atti di asservimento e urbanistica: 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 I ai nn. 56 541/10049, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED].



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

ipoteca volontaria attiva, stipula il 29/03/2006 a firma di Nonio Marco Avagliano di Corrado 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 in Neovena.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Neovena.*

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 Nonio Marco Avagliano di Corrado 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 graffiato 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 graffiato 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 graffiato 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

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



Variante DIAN 205/2009 PG 25011/2009 del 15/01/2009
Variante DIAN 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

DICUI AL PUNTO A

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

Tra i dati 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 - Inseguimento in vista dei dati di superficie

Confini da Nord in senso orario: corsetto 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.



A utazioni 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	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
vigili 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 distanza 130 m	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distanza 500 m	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distanza 2 km	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distanza 2 km	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

<i>portone:</i> asse a torsione realizzato in ferro con apertura elettrica. Si riferisce al cancello cassio di ingresso condominiale	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in battuto di cemento	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>plafond:</i> al rustico	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso:</i> parallelo battente in lamiera metallica	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno:</i> al rustico	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale:</i> interne con rivestimento in pietra. Si riferisce alle scale comuni	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>elettrica:</i> sottoraccia - conformità: non conosciuta	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
------------------------------------------------------------	-------	---------------------

Delle Strutture:

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



solai: in latero cemento

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: non parametrico 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 simulo-comparativa" basato sulla comparazione dei prezzi di mercato relativi a cespiti assimilabili per caratteristiche e consistenza, non soggetti a vincoli localizzati, 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. 5): € 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 tribuari 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 notariali 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 Sapi 4, della superficie commerciale di 36,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████)

Tra ta si di box doppio al secondo innesato

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

Identificazione catastale:

- (catasto fabbricati) foglio 90 particella 576 sub. 44, zona censuaria 2, categoria C/5, classe 7, consistenza 36 mq, rendita 353,26 Euro, indirizzo catastale: Via Sapi n. 4, piano: S2, innesato a ██████████ con sede in MILANO ██████████

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

Confini da Nord in senso orario: corsetto comune spazi comune, spazi comuni, altra unità immobiliare proprietà di terzi

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	36,00 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:	€ 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 indagine effettuata presso l'Agenzia del Territorio è emerso che non risultano contratti di locazione in essere all'esecutorio 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 con iugale: Nessuna.



- 4.2.3. Atti di asservimento a rbanistici: Nessuno.
4.2.4. 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 I 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 Norio Marco Avagliano di Cornaredo ai nn. 3171/617 di repertorio, iscritta il 04/04/2006 a Milano I 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 Giudiziale ai nn. 50365 di repertorio, trascritto il 24/11/2016 a Milano I 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 digestione 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 Norio Marco Avagliano di Cornaredo ai nn. 3170/616 di repertorio, trascritto il 04/04/2006 a Milano I 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 graffiato 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 graffiato 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 raffatto 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

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

Variante DIA N 2052/2009 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

DICUI 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])

Tra si di box doppio al secondo innesto

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

Identificazione catastale:

- (casato fabbricati) foglio 90 particella 576 sub. 44, zona censuaria 2, categoria C/5, classe 7, consistenza 36 mq, rendita 353,26 Euro, indirizzo catastale: Via Sapri n. 4, piano: S2, innesto a [REDACTED] con sede in MILANO [REDACTED]



al cancello cassio di ingresso
 condominiale

pavimentazione interna: realizzata in
 tamiso di cemento

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

plafond al rasoio

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

partone di ingresso: portellone
 battente in lamiera metallica

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

rivestimento interno: al rasoio

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

scale: interne con rivestimento in
 pietra. Si riferisce alle scale comuni

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

De gli Impianti:

elettrico: sottotraccia - conformità: non
 conosciuta

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Delle Strutture:

copertura: piana in c.a.

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

soli: 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: *comparativa: 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 sinetico-comparativa" basato sulla comparazione dei prezzi di mercato relativi a cespiti assimilabili per caratteristiche e consistenza, non soggetti a vincoli localizzati, 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 tribuari 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 notariali 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

