
Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

**CREDITO VALTELLINESE S.C. IN QUALITA' DI MANDATARIO DELLA QUADRIVIO
FINANCE S.R.L.**

contro:

OMISSIS

N° Gen. Rep. **1844/2015**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 04/06/2019 ore 10:15

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. GIACOMO PURICELLI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 – DEPOSITO PIANO TERRA
MILANO - VIA LUIGI ORNATO, 24

Esperto alla stima: Isabella Tangari
Codice fiscale: TNGSLL67D41F205B
Studio in: Via La Marmora 18 - 20122 Milano
Telefono: 025460390
Email: isabella.tangari@gmail.com
Pec: tangari.9110@oamilano.it

Custode: Avv. Francesca Frojo



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: VIA LUIGI ORNATO, 24 - MILANO - NIGUARDA - Milano (Milano) - 20162

Lotto: 001 – DEPOSITO PIANO TERRA

Corpo: A: DEPOSITO PIANO TERRA

Categoria: Magazzini e locali di deposito [C2]

Dati Catastali: foglio 77, particella 77, subalterno 706

2. Stato di possesso

Bene: VIA LUIGI ORNATO, 24 - MILANO - NIGUARDA - Milano (Milano) - 20162

Lotto: 001 - DEPOSITO PIANO TERRA

Corpo: A: DEPOSITO PIANO TERRA

Possesso: libero da persone, occupato da cose

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: VIA LUIGI ORNATO, 24 - MILANO - NIGUARDA - Milano (Milano) - 20162

Lotto: 001 - DEPOSITO PIANO TERRA

Corpo: A: DEPOSITO PIANO TERRA

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: VIA LUIGI ORNATO, 24 - MILANO - NIGUARDA - Milano (Milano) - 20162

Lotto: 001 - DEPOSITO PIANO TERRA

Corpo: A: DEPOSITO PIANO TERRA

Creditori Iscritti: CREDITO VALTELLINESE S.C. IN QUALITA' DI MANDATARIO DELLA QUADRIVIO FINANCE S.R.L., procedente, AGENZIA DELLE ENTRATE – RISCOSSIONE, intervenuto CONDOMINIO VIA ORNATO 24 MILANO, intervenuto.

5 Comproprietari

.

Bene: VIA LUIGI ORNATO, 24 - MILANO - NIGUARDA - Milano (Milano) - 20162

Lotto: 001 - DEPOSITO PIANO TERRA

Corpo: A: DEPOSITO PIANO TERRA

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Bene: VIA LUIGI ORNATO, 24 - MILANO - NIGUARDA - Milano (Milano) - 20162

Lotto: 001 - DEPOSITO PIANO TERRA

Corpo: A: DEPOSITO PIANO TERRA



Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: VIA LUIGI ORNATO, 24 - MILANO - NIGUARDA - Milano (Milano) - 20162

Lotto: 001 - DEPOSITO PIANO TERRA

Corpo: A: DEPOSITO PIANO TERRA

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: VIA LUIGI ORNATO, 24 - MILANO - NIGUARDA - Milano (Milano) - 20162

Lotto: 001 - DEPOSITO PIANO TERRA

Prezzo da libero: € 40.000,00

Prezzo da occupato: € 32.000,00



Beni in **Milano (Milano)**
Località/Frazione **MILANO – QUARTIERE NIGUARDA**
VIA LUIGI ORNATO, 24

Lotto: 001 – DEPOSITO PIANO TERRA

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A: DEPOSITO PIANO TERRA

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: MILANO – QUARTIERE NIGUARDA - VIA LUIGI ORNATO, 24

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS – Residenza: CORMANO – PIAZZA GIAN LORENZO BERNINI, 3 - Stato Civile: libero di stato dal 27/06/2018 – Regime:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio 77, particella 77 subalterno 706, indirizzo VIA LUIGI ORNATO n. 24 piano: T; comune MILANO, categoria C/2, classe 10, consistenza 80 mq, superficie 89 MQ, rendita € 392,51

NOTA BENE : l'attuale sub. 706 deriva dalla fusione dei tre subalterni 29,30,31 in data 19.01.2009.

Derivante da: ATTO DI COMPRAVENDITA del 17/01/2007, REP OMISSIS, Trascrizione n. OMISSIS- NOTAIO BOSSI ROBERTO DI MILANO con il quale i Sigg. OMISSIS vendeva al Sig. **OMISSIS**.

Millesimi di proprietà di parti comuni: 61,430

Confini:

DEPOSITO: NORD scale/parti comuni, SUD Mapp. 115, EST Mapp. 81, OVEST cortile comune.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Al momento del sopralluogo si è riscontrato che il sub 706 è tutt'ora diviso in 3 unità con 3 ingressi indipendenti (come prima della fusione), mentre sulla scheda catastale le tre unità risultano comunicanti attraverso aperture interne.

La scheda catastale sulla quale figura un'unica unità corrispondente al SUB 706 è stata redatta in data 19.01.2009 a seguito di una fusione.

In Comune di Milano – Edilizia privata - non è stata reperita la pratica con la quale avrebbe dovuto essere presentata la fusione delle tre unità in un'unica unità.

Non avendo reperito una pratica edilizia di fusione cautelativamente secondo il sottoscritto Perito si deve presentare una pratica edilizia CILA per modifiche interne e fusione di 3 unità in una sola unità (vedi al punto conformità edilizia), a quel punto la scheda catastale corrisponderà allo stato dei luoghi.



Al contrario se si volessero mantenere le tre unità separate e venderle separatamente bisognerebbe fare un nuovo accatastamento per tornare a 3 unità separate, così le 3 unità assumerebbero 3 numeri di subalterno, ma ciò dovrebbe essere fatto prima della vendita.

Le opere da eseguire per regolarizzare la situazione attuale sono opere edili che consistono nella demolizione parziale di tavolati a creazione di n. 2 vani di passaggio, compreso smaltimento macerie:

Oneri totali opere edili €. 2.000,00

Regolarizzabili mediante: non deve essere regolarizzato al catasto, poiché la scheda identifica un unico subalterno e per avere 3 unità diverse bisognerebbe fare una pratica DOCFA prima di vendere.

Note sulla conformità catastale: Il deposito NON E' conforme alla scheda catastale depositata poiché non si hanno i vani di comunicazione tra le tre unità.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'unità immobiliare si trova in un quartiere periferico, quartiere NIGUARDA, situato nella zona NORD di Milano. Il quartiere è costituito da palazzine a 3/6 piani in parte ad uso residenziale, in parte ad uso terziario. Le condizioni del quartiere si possono definire normali.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: NESSUNO.

Servizi offerti dalla zona: ESERCIZI COMMERCIALI

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: NESSUNO.

Attrazioni paesaggistiche: NESSUNA.

Attrazioni storiche: NESSUNA.

Principali collegamenti pubblici: STAZIONE METRO LINEA 5 FERMATA BICOCCA FN KM 1,2

3. STATO DI POSSESSO:

Libero da persone e occupato da cose

Note

Da un'indagine eseguita presso l'Agenzia delle Entrate, Anagrafe tributaria, risulta registrato in data 16/08/2011 al n. 7376 serie 3 un contratto di comodato gratuito sul sub 30 (che già nel 2011 non esisteva più al catasto ma era parte dell'attuale sub 706) come dante causa per il Sigg. **OMISSIS**.

Contratto di Comodato gratuito N. n. 7376 serie 3 registrato il 16/08/2011 presso l'Ufficio UT MILANO 2.

Registrato a UT MILANO 2 il 16/08/2011 al n. 7376 serie 3

Tipologia contratto: comodato gratuito

Data di rilascio: 15/07/2016

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento.

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:*

Nessuna.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria attiva;** A favore di **CREDITO ARTIGIANO S.P.A.** contro **OMISSIS**;
Derivante da: 168 - CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;
Importo ipoteca: € 90.000,00; Importo capitale: € 50.000,00;
Iscritto/trascritto a MILANO 1 in data 22/01/2007 ai nn. OMISSIS
NOTA BENE : i tre **subalterni 29,30,31** citati nell'iscrizione ipotecaria sono stati fusi in data 19.01.2009 e hanno dato origine **all'attuale sub. 706**.

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di **QUADRIVIO FINANCE S.R.L.** contro **OMISSIS**;
Derivante da: 726 - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Iscritto/trascritto a MILANO 1 in data 23/09/2015 ai nn. OMISSIS;
NOTA BENE : i tre **subalterni 29,30,31** citati nell'atto di pignoramento sono stati fusi in data 19.01.2009 e hanno dato origine **all'attuale sub. 706**.

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 1.500,00 circa

Spese straordinarie deliberate:

Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi: € , 60.862,97,



le spese scadute a carico del Sig. **OMISSIS** ammontano ad €. 8.663,39

Millesimi di proprietà: 61,430.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - L'unità è accessibile ai disabili poiché è posta al piano terra.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno.

Attestazione Prestazione Energetica: NON Presente

Indice di prestazione energetica:

Note Indice di prestazione energetica:

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NESSUNO

Avvertenze ulteriori: Da un'indagine esperita presso la cancelleria Civile del Tribunale di Milano risulta altro procedimento immobiliare n. **144/2013** passato in archivio pendente su **OMISSIS**.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: **BERGAMASCHI FRANCESCO** nato a SONCINO il 17/03/1930, **BERGAMASCHI MARCO ANTONIO** nato a LECCO il 17/05/1957 e **BERGAMASCHI LUCA FRANCESCO** nato a LECCO l' 11/04/1959 dal **27/06/1983 al 17/01/2007** . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO CARLO GALLIZIA di MILANO in data 27/06/1983, al n rep. 82985; trascritto a MILANO 1, in data 23/06/1983, ai nn. 26453/20296.

NOTA BENE: sulle visure storiche dei sub 29,30,31 non figurano né i nomi dei Sigg. Bergamaschi, né l'atto del Notaio Gallizia, ma l'ultimo passaggio annotato è da Bonfiglio Antonietta a Brambilla Virgilio e Brambilla Giuseppina, dalla quale, secondo quanto descritto nel certificato notarile, il bene passa ai Sigg. Bergamaschi.

Titolare/Proprietario : **OMISSIS dal 17/01/2007 ad oggi** (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO BOSSI ROBERTO DI MILANO, in data 17/01/2007, N REP. OMISSIS; trascritto a MILANO 1, in data 22/01/2007, ai nn. OMISSIS.

NOTA BENE : i tre subalterni **29,30,31** citati nell'atto di provenienza sono stati fusi in data **19.01.2009** e hanno dato origine all'attuale sub. **706**.

7. PRATICHE EDILIZIE:

NOTA BENE: il fascicolo originario degli atti di fabbrica dovrebbe essere il **N. 176958 del 1929**, ma in Comune non è stato reperito, tuttavia nei fascicoli successivi al piano terra sono sempre riportate le unità oggetto di pignoramento.

Numero pratica: **209874/39452/55**

Intestazione: BONFIGLIO ANTONIA BRAMBILLA

Tipo pratica: DENUNCIA DI OPERE EDILI

Per lavori: COSTRUZIONE AD USO ABITAZIONI

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione al n. di prot. 209874/39452- 09/11/1955

NOTA BENE: nelle planimetrie allegate sono presenti i locali al piano terra corrispondenti all'ex sub 29, all'ex su 30 e all'ex sub 31, ma quest'ultima parte risulta più grande dell'ex sub 31.

Non sono state reperite ulteriori planimetrie allegate ad ulteriori pratiche nelle quali compaiano gli ex sub



29,30,31 nell'attuale conformazione di un unico subalterno.

Numero pratica: **323/56**
 Intestazione: BONFIGLIO ANTONIA BRAMBILLA
 Tipo pratica: LICENZA PER OPERE EDILIZIE
 Per lavori: SOPRALZO E AMPLIAMENTO FABBRICATO
 Oggetto: nuova costruzione
 Presentazione al n. di prot. 22366/6082– 14/02/1956

Numero pratica: **3439/57**
 Intestazione: BONFIGLIO ANTONIA BRAMBILLA
 Tipo pratica: LICENZA PER OPERE EDILIZIE
 Per lavori: SOPRALZO E FORMAZIONE LOCALI ABITAZIONE
 Oggetto: nuova costruzione
 Presentazione al n. di prot. 103469/22040-08/11/1957

Numero pratica: **352/02**
 Intestazione: MASSIMILIANO BIANCHINI (AMMINISTRATORE PRO TEMPORE)
 Tipo pratica: **CERTIFICATO DI ABITABILITA'**
 Per lavori: PS1-14 CANTINE, P.T. - 1 ABITAZIONE, 4 NEGOZI, **5 DEPOSITI**, P.1. – 9 ABITAZIONI, P.2.- 8 ABITAZIONI
 Oggetto: **ABITABILITA'** n. di prot. 352– 11/02/2002

NOTA BENE: non è stata reperita una planimetria allegata al certificato di abitabilità, ma solo la descrizione delle unità con la loro identificazione di n. **5 DEPOSITI AL PIANO TERRA**. Nella richiesta di abitabilità presentata in Comune risulta l'elenco dei subalterni tra i quali figurano gli ex sub 29, 30, 31 identificati come C2 deposito, e la stessa identificazione compare nell'atto di provenienza.

7.1 Conformità edilizia:

Magazzini e locali di deposito [C2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Al momento del sopralluogo si è riscontrato che il sub 706 è tutt'ora costituito da tre unità separate tra loro da tavolati senza porte e ogni unità ha un accesso indipendente dal cortile, inoltre nell'unità che corrisponde all'ex sub 29 si ha una finestra sul vano scale che nel catasto precedente non figurava (vedi planimetria allegata all'atto di compravendita).

Le tre unità, quindi allo stato dei luoghi non risultano comunicanti e fuse come sulla scheda catastale. Tali modifiche possono essere sanate con una pratica edilizia CILA per diversa distribuzione interna e fusione

Regolarizzabili mediante: pratica edilizia CILA

Descrizione delle opere da sanare: demolizione parziale di tavolati a creazione n. 2 vani porta di comunicazione tra i locali.

Note sulla conformità edilizia: NON ESSENDO STATA REPERITA ALCUNA PRATICA EDILIZIA DI FUSIONE INERENTE L'UNITA' IN QUESTIONE NON E' POSSIBILE AFFERMARE SE L'UNITA' SIA O MENO CONOFORME all'ultima pratica edilizia protocollata.

A monte della fusione che nel 2009 è stata presentata in catasto e con la quale i tre subalterni sono stati uniti e hanno generato l'attuale sub 706 dovrebbe essere stata eseguita una pratica edilizia della quale, però ad oggi, non è stata trovata alcuna documentazione.

Inoltre le uniche planimetrie allegata alle pratiche edilizie protocollate mostrano 3 unità divise da tavolati e una delle 3 unità, corrispondente all'ex sub 31 ha una superficie maggiore dell'attuale.



Dato quanto sopra il sottoscritto Perito, cautelativamente, espone i costi per eseguire eventuale regolamentazione.

Regolarizzabili mediante: CILA per manutenzione straordinaria e fusione

Descrizione delle opere da sanare: demolizione parziale di tavolati a creazione n. 2 vani porta di comunicazione tra i locali.

ONORARIO PROFESSIONISTA: €. 1.500,00

Oneri Totali: € 1.500,00

7.2 Conformità urbanistica:

Magazzini e locali di deposito [C2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	21-11-2012
Zona omogenea:	TUC – TRF - TESSUTO URBANO DI RECENTE FORMAZIONE
Norme tecniche di attuazione:	<p>ADR : TESSUTI URBANI COMPATTI A CORTINA – ART. 15.2</p> <p>Nei Tessuti urbani compatti a cortina, gli interventi edilizi diretti seguono le seguenti indicazioni:</p> <p>a. la costruzione in cortina può arrivare sino alla linea di altezza dell'edificio più alto adiacente alla costruzione. Per le facciate degli edifici in cortina che prospettano su cortili, non è richiesta la verifica del rapporto tra superficie del cortile e superfici delle facciate che vi prospettano;</p> <p>b. l'edificazione in tutto o in parte all'interno di cortili dovrà essere di altezza pari o inferiore rispetto alla costruzione in cortina ed è tenuta all'applicazione delle regole di definizione delle distanze tra edifici in relazione alla loro altezza e della disciplina dei cortili previste dal Regolamento Edilizio, limitatamente alle facciate di altezza pari all'edificio di nuova costruzione;</p> <p>c. in presenza di frontespizi ciechi l'edificazione deve essere in aderenza, salva la dimostrazione di impossibilità.</p> <p>NON VINCOLATO</p>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.



L'immobile è conforme alla destinazione urbanistica vigente

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al punto **A: DEPOSITO PIANO TERRA**

L'unità oggetto di pignoramento (DEPOSITO al piano terra) è situato in una palazzina di n. 3 piani fuori terra, situata nella zona NORD di Milano, in Via Luigi Ornato, 24, quartiere Niguarda.

La palazzina è stata edificata ante 1 settembre 1967, la prima licenza reperita è del 1956, le facciate sono in intonaco plastico, i serramenti sono parte in ferro, parte in legno con persiane in legno, i balconi hanno parapetto in ferro.

L'ingresso al cortile dove è posta l'unità immobiliare avviene da Via Luigi Ornato, 24, attraverso un cancello in ferro.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è situata nel cortile al piano terra.

Il bene pignorato è costituito da:

DEPOSITO– PIANO TERRA (fg. 77, part. 77, sub 706)

Allo stato dei luoghi si hanno 3 unità separate :

- 1) unità corrispondente **all'ex SUB 29** costituita da un locale al piano terra.
LOCALE: pavimento in piastrelle, muri intonacati a civile e tinteggiati colore bianco, soffitto intonacato a civile e tinteggiato colore bianco, porta di ingresso in ferro e vetro con vetrina più saracinesca in ferro, si ha una finestra in alluminio e vetro che dà sul vano scale;
NOTA: sul muro di confine con il mappale 81 si ha un'evidente macchia di umidità/infiltrazione
- 2) unità corrispondente **all'ex SUB 30** costituita da un locale al piano terra.
LOCALE: pavimento in battuta di cemento, muri intonacati a civile e tinteggiati colore bianco, soffitto intonacato a civile e tinteggiato colore bianco, porta di ingresso in ferro a due ante;
NOTA: sul muro di confine con il mappale 81 si ha un'evidente macchia di umidità/infiltrazione
- 3) unità corrispondente **all'ex SUB 31** costituita da due locali al piano terra.
LOCALE: pavimento in piastrelle, muri intonacati a civile e tinteggiati colore bianco, soffitto in tavelloni tinteggiato colore bianco, porta di ingresso in legno, finestra inferro e vetro con inferriate;
NOTA: sul muro di confine con il mappale 81 si ha un'evidente macchia di umidità/infiltrazione

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS – Residenza: CORMANO – PIAZZA GIAN LORENZO BERNINI, 3 - Stato Civile: libero di stato dal 27/06/2018 – Regime:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva lorda di circa mq **90,00 (netta locale 1 ex sub 29 mq. 20, locale 2 ex sub 30 mq. 15, locale 3 ex sub 31 mq. 50).**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito ante 1 Settembre 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: epoca non nota

Ha un'altezza utile interna da circa m. 3,90 a circa m. 4,80

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani fuori terra più un piano interrato.

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: L'unità immobiliare è in scarse condizioni.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:



Portone	tipologia: cancello anta a battente materiale: ferro apertura: manuale condizioni: scarse
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: ferro, ferro e vetro protezione saracinesca materiale protezione: ferro condizioni: scarse
Pareti esterne	rivestimento: intonaco di cemento condizioni: scarse
Pavim. Esterna	materiale: battuta di cemento condizioni: scarse
Porta di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno accessori: senza maniglione antipanico condizioni: scarse tipologia: anta singola a battente materiale: ferro e vetro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: sufficienti tipologia: anta doppia a battente materiale: ferro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: scarse

Impianti:

Citofonico	tipologia: audio condizioni: sufficienti
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: non reperito certificato di conformità

Impianti (conformità e certificazioni) NON PRESENTI**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	NON NOTA
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Tipologia di impianto	
Stato impianto	
Potenza nominale	
Epoca di realizzazione/adeguamento	
Esiste la dichiarazione di conformità	

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per calcolare la superficie vendibile si è proceduto al calcolo della superficie commerciale considerando i muri esterni al 100% e i muri di confine al 50%. In seguito per determinare la Superficie convenzionale vendibile si sono applicati dei coefficienti correttivi alle singole S.L.P. Il principio adottato fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che assume metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
DEPOSITO	sup lorda di pavimento	90,00	1,00	90,00
		90,00		90,00

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2/2018

Zona: D33 MILANO – PERIFERICA NIGUARDA/BIGNAMI/PARCO NORD

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: MAGAZZINI/DEPOSITI

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 450,00

Valore di mercato max (€/mq): 600,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:****SINTETICO COMPARATIVA:**

considerando tutti gli aspetti (ubicazione, consistenza, anno di costruzione, qualità, posizione, condizioni e stato occupazionale delle unità immobiliari) si procede al calcolo della seguente stima in base al più probabile valore di mercato al mese di **MAGGIO 2019** secondo il criterio sintetico-comparativo, basato sul confronto tra il bene in oggetto ed altri simili compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali nello stesso periodo.

Il valore di mercato é il più probabile prezzo di trasferimento di una proprietà immobiliare da



una parte liberamente cedente ad un'altra liberamente acquirente, entrambe pienamente a conoscenza dei possibili usi e delle caratteristiche della stessa e delle condizioni esistenti sul libero mercato.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di MILANO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di MILANO 1;

Uffici del registro di MILANO 1;

Ufficio tecnico di COMUNE DI MILANO;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

Agenzia Entrate omi – MAGAZZINI/DEPOSITI secondo semestre 2018 - €. 450,00 - 600,00 - Zona D33 MILANO – PERIFERICA NIGUARDA/BIGNAMI/PARCO NORD

Borsa Immobiliare osservatorio immobiliare di Milano - depositi - €.500,00 -700,00 - Zona PERIFERICA NIGUARDA/BIGNAMI/PARCO NORD;

Altre fonti di informazione:

Agenzie immobiliari di zona - depositi €. 600,00 – 1.100,00

Borsino immobiliare nazionale- magazzini/depositi €. 400,00 – 600,00 - zona PERIFERICA NIGUARDA/BIGNAMI/PARCO NORD.

8.3 Valutazione corpi:

A: DEPOSITO PIANO TERRA: Magazzini e locali di deposito [C2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
DEPOSITO	90,00	€ 550,00	€ 49.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 49.500,00
Valore corpo			€ 49.500,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 49.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 49.500,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A: DEPOSITO PIANO TERRA	Magazzini e locali di deposito [C2]	90,00	€ 49.500,00	€ 49.500,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.5%) € 2.475,00

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 3.000,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 3.500,00



Costi di cancellazione oneri e formalità:

€ 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: L'unità per la presenza di tre ingressi potrebbe essere divisibile.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 40.525,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "LIBERO": € 40.000,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "OCCUPATO": € 32.000,00

Allegati

Allegato 1: atto di pignoramento immobiliare nn.33443/2015 del 14/07/2015

Allegato 2: nota di trascrizione nn. 52171/36471 del 23/09/2015

Allegato 3: ispezioni ipotecarie del 19/03/2018 e 25/04/2018

Allegato 4: certificazione notarile Notaio G.M. VITRANO – 06.10.2015

Allegato 5: atto di provenienza

Allegato 6: estratto di mappa PART 77

Allegato 7: visura storica per immobile sub 706

Allegato 8 : scheda catastale DEPOSITO sub 706

Allegato 8A : planimetria stato attuale

Allegato 9 verifica contratti d'affitto

Allegato 10: Pratiche edilizie

Allegato 11: Scheda Dati Immobili deposito sub 706

Allegato 12: Elenco formalità pregiudizievoli deposito sub 706

Allegato 13: Certificati residenza e stato famiglia, no pendenze matrimoniali

Allegato 14: Fotografie

Allegato 15: planimetria Via Luigi Ornato, 24

Allegato 16: verbale sopralluogo

Allegato 17: spese condominiali

Allegato 18: mail creditori

Data generazione:

02-05-2019

L'Esperto alla stima

Isabella Tangari