



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

2409/2012

PROCEDURA PROMOSSA DA:
Banca di Desio e della Brianza

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dr.ssa Simona Caterbi

CUSTODE:
Avv. Mario Santopietro

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 31/12/2021

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Arch. Roberto Capra

CF: CPRRR61E28F704T
con studio in Pozzuolo M.na (MI) via
Marzabotto, 7 - telefono: 3296903610
email: architetto-capra@gmail.com
PEC: capra.9702@oamilano.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 1911/2017

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A negozio a BRESSO VIA ALESSANDRO MANZONI 19, della superficie commerciale di **34,02** mq per la quota di:

- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Negoziato di una vetrina con retro

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 4 m. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 268 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 9, consistenza 22 mq, rendita 664,23 Euro, indirizzo catastale: VIA ALESSANDRO MANZONI n. 19, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: A nord scale comunali, indi altra proprietà, a est via Manzoni, a sud androne comune, a ovest cortile comune
Superficie catastale Totale: 28 m

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1959.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	34,02 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 34.020,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 32.319,00

Data della valutazione: **31/12/2021**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

La documentazione di cui all'art. 567, 2° comma del c.p.c. risulta completa.

E' stato acquisito l'atto di provenienza.

Non vi sono servitù od altri vincoli o iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento o altri diritti reali parziali. Sono stati precisati i diritti di comproprietà. Gli altri vincoli giuridici sono sotto riportati.

Ai sensi dell'art. 599 c.p.c, non vi sono altri comproprietari;

Ai sensi dell'art. 498 c.p.c. non vi sono altri creditori iscritti oltre a quanto riportato;

Si è accertata l'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali.

Non vi sono vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria o derivanti da convenzioni urbanistiche o connessi con il carattere storico, artistico o idrogeologico, salvo quanto precisato dal P.G.T. ed esposto.

Non è stato acquisito il certificato di destinazione urbanistica in quanto non previsto in caso di passaggio di proprietà di edifici.

Non vi è certificato di definita valutazione.

Non risultano cause relative a domande trascritte o atti di assegnazione della casa coniugale.

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 14/02/2012 a firma di TRIBUNALE DI MONZA ai nn. di repertorio 315/1 di repertorio, iscritta il 07/03/2012 a Milano ai nn. 23832/3789, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 24.802,54.

Importo capitale: 20.553,06

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 11/08/2011 a firma di TRIBUNALE DI MODENA ai nn. di repertorio 2850/2011 di repertorio, iscritta il 23/08/2011 a Milano ai nn. 104990/22485, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 380.000,00.

Importo capitale: 324.827,73

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 13/07/2011 a firma di TRIBUNALE MONZA ai nn. di repertorio 7417 di repertorio, iscritta il 15/07/2011 a Milano ai nn. 81548/18602, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 245.000,00.

Importo capitale: 237.135,06

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 23/05/2011 a firma di TRIBUNALE MONZA ai nn. di repertorio 1081 di repertorio, iscritta il 03/06/2011 a Milano ai nn. 62960/14226, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 339.683,23.

Importo capitale: 297.345,62

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 02/01/2021 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI MILANO ai nn. di repertorio 16098 di repertorio, trascritta il 12/02/2021 a Milano ai nn. 18245/12128, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

pignoramento, stipulata il 29/05/2012 a firma di TRIBUNALE MILANO ai nn. di repertorio 9940/12 di repertorio, trascritta il 13/07/2012 a Milano ai nn. 71724/48568, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

pignoramento, stipulata il 01/06/2012 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO MILANO ai nn. di repertorio 9862/1 di repertorio, trascritta il 02/07/2012 a Milano ai nn. 66707/45433 , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

DIVISIONE GIUDIZIALE, stipulata il 24/02/2014 a firma di TRIBUNALE MILANO ai nn. di repertorio 12408/2014 di repertorio, trascritta il 16/07/2014 a Milano ai nn. 65180/45350, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DOMANDA GIUDIZIALE

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 1.081,98
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 649,93
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 5.434,23
Millesimi condominiali:	15,11
sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: servizio igienico esterno	
Ulteriori avvertenze:	
Nessuno	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'immobile non è gravato da censo, livello o uso civico.

Ai sensi dell'art. 46 del D. Lgs. n. 378/2001 l'atto giuridico risulta valido.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di successione (dal 05/02/2008), con atto stipulato il 05/02/2008 a firma di Dichiarazione di successione ai nn. protocollo n. MI0117196 di repertorio, registrato il 28/01/2009 a Milano 2 ai nn. 151

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di DENUNZIA (NEI PASSAGGI PERCAUSA DI MORTE (dal 02/04/2002 fino al 05/02/2008), con atto stipulato il 02/04/2002 a firma di Dichiarazione di successione ai nn. protocollo n. MI0378327 di repertorio, registrato il 23/04/2008 a Milano 2 ai nn. n. 55088.1/1981

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Ai sensi dell'art. 40 della L. n. 47/1985 non vi sono opere abusive realizzate in totale difformità o in assenza dalla licenza edilizia o concessione.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia **N. 117**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di casa di civile abitazione , rilasciata il 23/07/1959 con il n. 117 di protocollo, agibilità del 06/05/1961 con il n. 14 di protocollo.

Variante in data 30/12/1959 intestata a Soc coll Bonacini e Schena

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera del Consiglio Comunale n. 5 del 30 gennaio 2017., l'immobile ricade in zona TCR - Tessuto consolidato residenziale. Norme tecniche di attuazione ed indici: area edificata

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN BRESSO VIA ALESSANDRO MANZONI 19

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a BRESSO VIA ALESSANDRO MANZONI 19, della superficie commerciale di **34,02** mq per

la quota di:

- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Negoziò di una vetrina con retro

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 4 m. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 268 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 9, consistenza 22 mq, rendita 664,23 Euro, indirizzo catastale: VIA ALESSANDRO MANZONI n. 19, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: A nord scale comunali, indi altra proprietà, a est via Manzoni, a sud androne comune, a ovest cortile comune
Superficie catastale Totale: 28 m

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1959.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Milano). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i

seguenti servizi ad alta tecnologia: nessuno, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: città di Milano.



COLLEGAMENTI

autostrada distante 1 km

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

metropolitana distante 2 km

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

impianti tecnici:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

servizi:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Negoziò in Bresso (Mi) via Alessandro Manzoni n. 19 al piano terreno, rif. catastali foglio 6 mapp. 268 sub. 3.

L'immobile esecutato è collocato al piano terra in un palazzo di tipo residenziale formato da tre – quattro piani fuori terra; si trova accanto ad altri esercizi commerciali, fronte strada, arretramento marciapiede.

Il negoziò è formato da due locali, l'uno dedicato alla vendita, l'altro al deposito dotato di lavandino; per le necessità igienico sanitarie è possibile utilizzare un servizio comune collocato sul retro nel cortile.

Prospetta ad ovest su strada comunale ed a est su cortile condominiale.

Attualmente è utilizzato quale magazzino accessorio di limitrofo esercizio commerciale.

L'immobile è ubicato in zona residenziale, centrale del paese, di impianto storico, con completamenti relativamente recenti. Il Comune di Bresso è posto a Nord di Milano, in area suburbana alla città. E' vicino alla linea autostradale A4 e dotato di tutti i servizi: municipio, centro sportivo, ufficio postale, negozi e centri commerciali; vi sono anche strutture scolastiche, ospedaliere, ricreative, sportive; non distante l'aeroporto di Milano - Bresso. La zona ove è posto l'edificio oggetto di stima, è limitrofa ad importanti aree verdi urbane tra cui il parco metropolitano Nord Milano.

L'altezza della struttura è di ml. 4,00.

Delle Componenti Edilizie:

cancello: carraio e pedonale realizzato in acciaio con apertura elettrificata

nella media 

infissi esterni: ad ante realizzati in alluminio anodizzato

nella media 

infissi interni: ad ante realizzati in legno e vetro

nella media 

manto di copertura: realizzato in tegole in cotto con coibentazione in assente

nella media 

pareti esterne: costruite in muratura di mattoni forati con coibentazione in assente, il rivestimento è realizzato in marmo travertino

nella media 

pavimentazione esterna: realizzata in battuto di cemento od asfalto

nella media 

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle in blocchi di marmo composti

nella media 

plafoni: realizzati in al civile o gesso

nella media 

portone di ingresso: ad ante realizzato in ferro verniciato con vetri semplici, gli accessori presenti sono: serrature

nella media 

protezioni infissi esterni: scorrevole realizzate in serranda in ferro verniciato

nella media 

rivestimento esterno: realizzato in marmo o granito

nella media 

rivestimento interno: posto in lavandino realizzato in ceramica

nella media 

Degli Impianti:

antenna collettiva: multicanale conformità: anoma di legge

nella media 

citofonico: voce conformità: a norma di legge

nella media 

elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220 V conformità: a norma di legge

nella media 

fognatura: mista la reti di smaltimento è realizzata in fognatura comunale con recapito in depuratore consortile conformità: a norma di legge

nella media 

idrico: esterno con alimentazione in diretta da rete comunale, la rete di distribuzione è realizzata in interna conformità: a norma di legge

nella media 

nella media

termico: condominiale con alimentazione in gas metano i diffusori sono in radiatori in ghisa conformità: a norma di legge

nella media



Delle Strutture:

copertura: a falde costruita in cls e legno

nella media



fondazioni: travi continue rovesce costruite in cemento armato

nella media



solai: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera

nella media



strutture verticali: costruite in cemento armato

nella media



travi: costruite in cemento armato

nella media

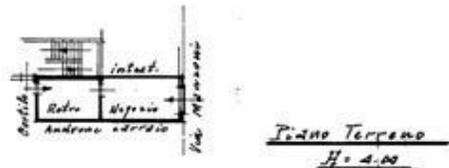


CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Negozi e retro	34,02	x	100 %	=	34,02
Totale:	34,02				34,02



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 27/12/2021

Fonte di informazione: idealista.it

Descrizione: negozio

Indirizzo: via Cadorna

Superfici principali e secondarie: 52

Superfici accessorie:

Prezzo: 56.000,00 pari a 1.076,92 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima dei valori immobiliari è effettuata attraverso la metodica di tipo sintetico - comparativo, sulla base dell'ubicazione, delle risultanze metriche di analisi, dello stato di manutenzione dell'alloggio, del complesso edilizio ove sono insediati i beni e della regolarità edilizia ed urbanistica del bene.

In ragione della documentazione agli atti e recuperata presso il Comune di Bresso, dei rilievi effettuati, è stata ricavata la superficie commerciale delle unità immobiliari, secondo la norma UNI 15733 ex 10750, ovvero in particolar modo sono stati adottati i seguenti parametri:

- 100% delle superfici calpestabili, delle superfici pareti divisorie interne, delle superfici pareti portanti interne e perimetrali (per immobile indipendente);
- 25% dei balconi e dei terrazzi scoperti;
- 35% terrazzi e logge;
- 50% cantine comunicanti;
- 50% sottotetti non abitabili con h media 2,40;
- 10% giardini ville (fino a 25 mq, eccedenza 2%).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 34,02 x 1.000,00 = **34.020,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 34.020,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 34.020,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Banca dati Agenzia delle Entrate, Comune di Bresso, zona: Periferica/AEROPORTO, BOLOGNA, BRODOLINI, CAROLINA ROMANI semestre 1-2021, destinazione commerciale, negozi con stato conservativo normale €/mq. min. 1.200,00 ed €/mq. massimo 1.600,00;

Borsini immobiliari, Comune di Bresso, uffici e negozi, valore medio €/mq. 1.339,00.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico di Bresso, agenzie: di zona, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate, ed inoltre: Borsini Immobiliari

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	negozio	34,02	0,00	34.020,00	34.020,00
				34.020,00 €	34.020,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il bene non è divisibile

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: **€. 34.020,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 1.701,00**

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 32.319,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 1911/2017

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a MILANO via Frugoni 2, della superficie commerciale di **64,58** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento di due locali oltre cucina, servizio igienico e cantina.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2-S1, ha un'altezza interna di m 2,90. Identificazione catastale:

- foglio 44 particella 202 sub. 15 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 382,18 Euro, indirizzo catastale: VIA CARLO INNOCENZO FRUGONI n. 2, piano: 2-S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: A nord, a est cortile comune, a sud scale comuni, a ovest corridoio comune indi altra proprietà
Superficie catastale: Totale: 66 m² Totale escluse aree scoperte: 65 m²

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1958.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	64,58 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 135.618,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 128.837,10

Data della valutazione: **31/12/2021**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** senza alcun titolo, la detenzione è iniziata dal 28/12/2020 stabilita attraverso contratto di comodato gratuito, registrato presso l'Agenzia delle Entrate il 5/11/2021 n. 6605 serie 3

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

La documentazione di cui all'art. 567, 2° comma del c.p.c. risulta completa.

E' stato acquisito l'atto di provenienza.

Non vi sono servitù od altri vincoli o iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento o altri diritti reali parziali. Sono stati precisati i diritti di comproprietà. Gli altri vincoli giuridici sono sotto riportati.

Ai sensi dell'art. 599 c.p.c, non vi sono altri comproprietari;

Ai sensi dell'art. 498 c.p.c. non vi sono altri creditori iscritti oltre a quanto riportato;

Si è accertata l'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali.

Non vi sono vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria o derivanti da convenzioni urbanistiche o connessi con il carattere storico, artistico o idrogeologico, salvo quanto precisato dal P.G.T. ed esposto.

Non è stato acquisito il certificato di destinazione urbanistica in quanto non previsto in caso di passaggio di proprietà di edifici.

Non vi è certificato di definita valutazione.

Non risultano cause relative a domande trascritte o atti di assegnazione della casa coniugale.

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 23/05/2011 a firma di TRIBUNALE MONZA ai nn. di repertorio 1081 di repertorio, iscritta il 01/06/2011 a Milano ai nn. 34207/6366, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 339.683,23.

Importo capitale: 297.345,62

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 30/03/2012 a firma di TRIBUNALE DI MILANO ai nn. di repertorio 12216 di repertorio, iscritta il 01/06/2012 a Milano ai nn. 27936/4251, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 33.204,95.

Importo capitale: 26.767,14

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 23/04/2012 a firma di TRIBUNALE DI MILANO ai nn. di repertorio 14916 di repertorio, iscritta il 01/06/2012 a Milano ai nn. 27934/4249, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 836.000,00.

Importo capitale: 836.000,00

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 11/08/2011 a firma di TRIBUNALE DI MODENA ai nn. di repertorio 2850/2011 di repertorio, iscritta il 23/08/2011 a Milano ai nn. 104990/22485, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 380.000,00.

Importo capitale: 324.827,73

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 13/07/2011 a firma di TRIBUNALE MONZA ai nn. di repertorio 7417 di repertorio, iscritta il 15/07/2011 a Milano ai nn. 46052/8571, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 245.000,00.

Importo capitale: 237.135,06

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 02/02/2011 a firma di TRIBUNALE DI MILANO ai nn. di repertorio 27655 di repertorio, iscritta il 15/06/2012 a Milano ai nn. 30972/4664, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 160.878,21.

Importo capitale: 156.178,21

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 09/05/2014 a firma di TRIBUNALE MILANO ai nn. di repertorio 9156 di repertorio, trascritta il 13/06/2014 a Milano ai nn. 29601/21870, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

pignoramento, stipulata il 01/06/2012 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO MILANO ai nn. di repertorio 9862/1 di repertorio, trascritta il 02/07/2012 a Milano ai nn. 66707/45433, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE, stipulata il 12/05/2011 a firma di Notaio BOLLINI LUCA ai nn. 11573/3599 di repertorio, trascritta il 03/06/2011 a Milano ai nn. 34456/23123, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO TRA VIVI

REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE, stipulata il 17/04/2012 a firma di TRIBUNALE MILANO ai nn. di repertorio 29690 di repertorio, trascritta il 14/05/2012 a Milano ai nn. 24108/17420, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DOMANDA GIUDIZIALE

REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE, stipulata il 22/09/2011 a firma di TRIBUNALE DI MILANO ai nn. di repertorio 2209/2011 di repertorio, trascritta il 22/11/2011 a Milano ai nn. 70236/47916, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DOMANDA GIUDIZIALE

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 1.800,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 989,34**

Millesimi condominiali: **33,20**

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: cortile condominiale

Ulteriori avvertenze:

Nessuno

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'immobile non è gravato da censo, livello o uso civico.

Ai sensi dell'art. 46 del D. Lgs. n. 378/2001 l'atto giuridico risulta valido.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 22/06/1987), con atto stipulato il 22/06/1987 a firma di Notaio Cesare Chiodi Daelli ai nn. 38944 rep di repertorio, registrato il 07/07/1987 a Milano ai nn. Volume: 2V n: 4001

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Ai sensi dell'art. 40 della L. n. 47/1985 non vi sono opere abusive realizzate in totale difformità o in assenza dalla licenza edilizia o concessione.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. **2078** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere edilizie in via Frugoni 2 , rilasciata il 12/07/1958 con il n. 229248/50624/1957 di protocollo. Variante del 3/4/1959 atti 256500/43488/1958 intestata a Imm. Frugoni; variante del 12/3/1960 atti 1690/41429/1960 intestata a Imm., Frugoni.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera di Consiglio comunale n. 34 del 14/10/2019, l'immobile ricade in zona Ambiti caratterizzati da elevati livelli di accessibilità alle reti di trasporto pubblico ARU ambiti di rinnovamento urbano. Norme tecniche di attuazione ed indici: area edificata

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN MILANO VIA FRUGONI 2

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MILANO via Frugoni 2, della superficie commerciale di **64,58** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento di due locali oltre cucina, servizio igienico e cantina.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2-S1, ha un'altezza interna di m 2,90. Identificazione catastale:

- foglio 44 particella 202 sub. 15 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 382,18 Euro, indirizzo catastale: VIA CARLO INNOCENZO FRUGONI n. 2, piano: 2-S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: A nord, a est cortile comune, a sud scale comuni, a ovest corridoio comune indi altra proprietà
Superficie catastale: Totale: 66 m² Totale escluse aree scoperte: 65 m²

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1958.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Milano). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: nessuno, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: città di Milano.





COLLEGAMENTI

metropolitana distante 1 km

autostrada distante 3 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento composto da ingresso, soggiorno con balcone, cucina con balcone esteso al soggiorno, bagno, camera da letto, cantina; ubicato in Milano, via Carlo Innocenzo Frugoni n. 2 al secondo piano, rif. catastali foglio 44 mapp. 202 sub. 15.

L'altezza interna è di ml. 2,90.

L'immobile esecutato è collocato in un palazzo di tipo residenziale formato da cinque piani fuori terra oltre autorimesse al piano interrato con ascensore, senza portineria, dotato di propria area di pertinenza recintata.

Prospetta a sud – est su area condominiale comune.

Il fabbricato è ubicato in zona residenziale di tipo semi-periferico, di impianto anni cinquanta – sessanta carattere. L'area è posta a Nord nella città di Milano, vicino alla linea autostradale A4 e dotata di tutti i servizi; vi sono: strutture scolastiche, ospedaliere, ricreative, sportive, ufficio postale, negozi e piccoli centri commerciali; è limitrofa ad importanti aree verdi urbane tra cui il parco

metropolitano Nord Milano.

Delle Componenti Edilizie:

cancello: ad anta, scorrevole realizzato in ferro verniciato con apertura elettrificata

nella media 

infissi esterni: ad ante realizzati in legno verniciato o pvc con doppi vetri

nella media 

infissi interni: ad ante realizzati in legno tinto

nella media 

manto di copertura: realizzato in alluminio preverniciato con coibentazione in poliuretano

nella media 

pareti esterne: costruite in muratura di mattoni forati con coibentazione in assente, il rivestimento è realizzato in parte mattoni a vista, parte marmo

nella media 

pavimentazione esterna: realizzata in parte battuto di cemento, parte pietra

nella media 

pavimentazione interna: realizzata in parquet e ceramica

nella media 

plafoni: realizzati in al civile o gesso

nella media 

portone di ingresso: blindato realizzato in ferro rivestito in legno, gli accessori presenti sono: serrature

nella media 

protezioni infissi esterni: tapparelle scorrevoli realizzate in pvc colorato

nella media 

rivestimento esterno: realizzato in mattoni a vista, pietra, intonaco colorato

nella media 

rivestimento interno: posto in bagni e cucina realizzato in ceramica

nella media 

scaie: centrale con rivestimento in marmo

nella media 

Degli Impianti:

antenna collettiva: multicanale conformità: a norma di legge

nella media 

antifurto: wi fi; il combinatore telefonico è assente conformità: a norma di legge

nella media 

citofonico: Videocitofono conformità: a norma di legge

nella media 

elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220 V conformità: a norma di legge

nella media 

fognatura: mista la reti di smaltimento è realizzata in fognatura comunale con recapito in depuratore comunale conformità: a norma di legge

nella media 

gas: esterno con alimentazione a rete comunale conformità: a norma di legge

nella media 

idrico: sottotraccia con alimentazione in direttada rete comunale, la rete di distribuzione è realizzata in interna conformità: a norma di legge

nella media 

telefonico: sottotraccia; il centralino è assente

nella media 

termico: autonomo con alimentazione in gas

nella media



metano i diffusori sono in radiatori in ghisa
conformità: a norma di legge

Delle Strutture:

balconi: costruiti in cemento armato

copertura: a quattro falde costruita in lamiera
preverniciata

fondazioni: travi continue rovesce costruite in
cemento armato

scale interne: a due rampe realizzate in cemento
armato ; il servoscala è assente. presente ascensore

solai: solaio misto con travetti prefabbricati e
completamento in opera

strutture verticali: costruite in cemento armato

travi: costruite in cemento armato

nella media ★★☆☆☆☆

nella media





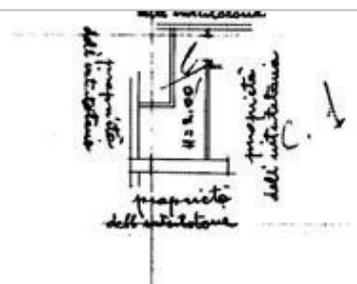
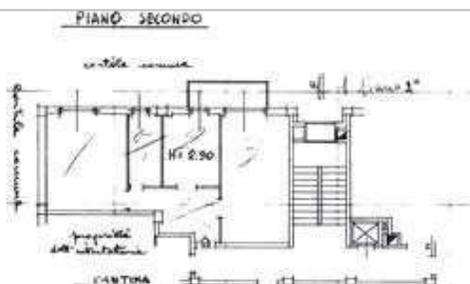


CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento, balcone, cantina	64,58	x	100 %	=	64,58
Totale:	64,58				64,58



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 27/12/2021
Fonte di informazione: Immobiliare.it
Descrizione: Trilocale
Indirizzo: Via Frugoni 26
Superfici principali e secondarie: 60
Superfici accessorie:
Prezzo: 165.000,00 pari a 2.750,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima dei valori immobiliari è effettuata attraverso la metodica di tipo sintetico - comparativo, sulla base dell'ubicazione, delle risultanze metriche di analisi, dello stato di manutenzione dell'alloggio, del complesso edilizio ove sono insediati i beni e della regolarità edilizia ed urbanistica del bene.

In ragione della documentazione agli atti e recuperata presso il Comune di Milano, dei rilievi effettuati, è stata ricavata la superficie commerciale delle unità immobiliari, secondo la norma UNI 15733 ex 10750, ovvero in particolar modo sono stati adottati i seguenti parametri:

- 100% delle superfici calpestabili, delle superfici pareti divisorie interne, delle superfici pareti portanti interne e perimetrali (per immobile indipendente);
- 25% dei balconi e dei terrazzi scoperti;
- 35% terrazzi e logge;
- 50% cantine comunicanti;
- 50% sottotetti non abitabili con h media 2,40;
- 10% giardini ville (fino a 25 mq, eccedenza 2%).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 64,58 x 2.100,00 = **135.618,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 135.618,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 135.618,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Banca dati Agenzia delle Entrate, Comune di Milano, zona: Periferica/NIGUARDA, BIGNAMI, PARCO NORD D33 semestre 1-2021, destinazione residenziale, abitazioni civili con stato conservativo normale €/mq. min. 2.000,00 ed €/mq. massimo 2.650,00;

Borsini immobiliari, Comune di Milano, zona Niguarda, abitazioni in stabili di 2 fascia, valore medio €/mq. 2.194,00.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico di Milano, agenzie: di zona, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate, ed inoltre: Borsini Immobiliari

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	64,58	0,00	135.618,00	135.618,00
				135.618,00 €	135.618,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il bene non è divisibile

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: **€. 135.618,00**

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: **€. 6.780,90**

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 128.837,10**

TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 1911/2017

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a MILANO via Hermada 3, della superficie commerciale di **84,19** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento di tre locali e servizio igienico unito ad altro sub 803.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-S1, ha un'altezza interna di 3,51. Identificazione catastale:

- foglio 75 particella 14 sub. 804 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 4 vani, rendita 537,12 Euro, indirizzo catastale: VIA PRIVATA HERMADA n. 3, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: A nord via Hermada, a est altra unità immobiliare (unita) indi scale comuni, a sud cortile comune, a ovest altra unità immobiliare
Superficie catastale: Totale: 85 m² Totale escluse aree scoperte: 84 m²

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1933.

B sottotetto non abitabile a MILANO via Hermada 3, della superficie commerciale di **1,25** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Solaio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, ha un'altezza interna di 2,75-1,20. Identificazione catastale:

- foglio 75 particella 14 sub. 805 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria C/2, classe 4, consistenza 5 mq, rendita 9,30 Euro, indirizzo catastale: VIA PRIVATA HERMADA n. 3, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: A nord via Hermada, a est altra unità immobiliare (unita) indi scale comuni, a sud cortile comune, a ovest altra unità immobiliare
Superficie catastale: Totale: 6 m²

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1933.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	85,44 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 153.792,00

€. 146.102,40

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

Data della valutazione:

31/12/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo transitorio, stipulato il 01/10/2020, con scadenza il 30/09/2021, registrato il 07/10/2020 a Agenzia delle Entrate di Milano ai nn. 20100714010214412, con l'importo dichiarato di €. 850,00 mensili

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

La documentazione di cui all'art. 567, 2° comma del c.p.c. risulta completa.

E' stato acquisito l'atto di provenienza.

Non vi sono servitù od altri vincoli o iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento o altri diritti reali parziali. Sono stati precisati i diritti di comproprietà. Gli altri vincoli giuridici sono sotto riportati.

Ai sensi dell'art. 599 c.p.c, non vi sono altri comproprietari;

Ai sensi dell'art. 498 c.p.c. non vi sono altri creditori iscritti oltre a quanto riportato;

Si è accertata l'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali.

Non vi sono vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria o derivanti da convenzioni urbanistiche o connessi con il carattere storico, artistico o idrogeologico, salvo quanto precisato dal P.G.T. ed esposto.

Non è stato acquisito il certificato di destinazione urbanistica in quanto non previsto in caso di passaggio di proprietà di edifici.

Non vi è certificato di definita valutazione.

Non risultano cause relative a domande trascritte o atti di assegnazione della casa coniugale.

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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 11/08/2011 a firma di TRIBUNALE DI MODENA ai nn. di repertorio 2850/2011 di repertorio, iscritta il 23/08/2011 a Milano ai nn. 104990/22485, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 380.000,00.

Importo capitale: 324.827,73

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 13/07/2011 a firma di TRIBUNALE MONZA ai nn. di repertorio 7417 di repertorio, iscritta il 15/07/2011 a Milano ai nn. 81548/18602, a favore di *** DATO OSCURATO

*** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 245.000,00.

Importo capitale: 237.135,06

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 30/03/2012 a firma di TRIBUNALE DI MILANO ai nn. di repertorio 12216 di repertorio, iscritta il 01/06/2012 a Milano ai nn. 27936/4251, a favore di *** DATO

OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 33.204,95.

Importo capitale: 26.767,14

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 23/04/2012 a firma di TRIBUNALE DI MILANO ai nn. di repertorio 14916 di repertorio, iscritta il 01/06/2012 a Milano ai nn. 27934/4249, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 836.000,00.

Importo capitale: 836.000,00

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 02/02/2011 a firma di TRIBUNALE DI MILANO ai nn. di repertorio 27655 di repertorio, iscritta il 15/06/2012 a Milano ai nn. 30972/4664, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 160.878,21.

Importo capitale: 156.178,21

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 14/02/2012 a firma di TRIBUNALE DI MONZA ai nn. di repertorio 315/1 di repertorio, iscritta il 07/03/2012 a Milano ai nn. 23832/3789, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 24.802,54.

Importo capitale: 20.553,06

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 09/05/2014 a firma di TRIBUNALE MILANO ai nn. di repertorio 9156 di repertorio, trascritta il 13/06/2014 a Milano ai nn. 29601/21870, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

*** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

pignoramento, stipulata il 29/05/2012 a firma di TRIBUNALE MILANO ai nn. di repertorio 9940/12 di repertorio, trascritta il 13/07/2012 a Milano ai nn. 71724/48568, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

*** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA, stipulata il 11/06/2012 a firma di Notaio SCHIAVI LIDIO ai nn. di repertorio 118332/32817 di repertorio, trascritta il 12/06/2012 a Milano ai nn. 29815/21786, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO TRA VIVI - CONTRATTO PRELIMINARE

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 2.300,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 798,00
Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia:	€. 0,00
Millesimi condominiali:	98,00

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'immobile non è gravato da censo, livello o uso civico.

Ai sensi dell'art. 46 del D. Lgs. n. 378/2001 l'atto giuridico risulta valido.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 12/11/1991), con atto stipulato il 12/11/1991 a firma di Notaio Carlo Cafiero ai nn. 44835/2662 rep di repertorio, trascritto il 04/12/1991 a Milano ai nn. 43603/29228

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Ai sensi dell'art. 40 della L. n. 47/1985 non vi sono opere abusive realizzate in totale difformità o in assenza dalla licenza edilizia o concessione.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. **5003**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di nuova costruzione , rilasciata il 29/04/1933 con il n. 47550/933 di protocollo, agibilità del 12/12/1934 con il n. 1217 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera di Consiglio comunale n. 34 del 14/10/2019, l'immobile ricade in zona Ambiti caratterizzati da elevati livelli di accessibilità alle reti di trasporto pubblico alle reti di trasporto pubblico - ADR ambiti contraddistinti da un disegno urbanistico riconoscibile.. Norme tecniche di attuazione ed indici: area edificata

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN MILANO VIA HERMADA 3

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MILANO via Hermada 3, della superficie commerciale di **84,19** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento di tre locali e servizio igienico unito ad altro sub 803.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-S1, ha un'altezza interna di 3,51. Identificazione catastale:

- foglio 75 particella 14 sub. 804 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 4 vani, rendita 537,12 Euro, indirizzo catastale: VIA PRIVATA HERMADA n. 3, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: A nord via Hermada, a est altra unità immobiliare (unita) indi scale comuni, a sud cortile comune, a ovest altra unità immobiliare

Superficie catastale: Totale: 85 m² Totale escluse aree scoperte: 84 m²

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1933.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Milano). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: nessuno, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: città di Milano.





COLLEGAMENTI

metropolitana distante 1 km

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

autostrada distante 3 km

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

impianti tecnici:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

servizi:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento in Milano via privata Hermada n. 3 al primo piano, rif. catastali foglio 75 mapp. 14 sub. 804., composto da ingresso su disimpegno, bagno, locale con balcone, secondo locale e terzo locale con accesso da mappale sub. 803.

L'altezza interna è di ml. 3,51.

Al piano terzo vi è una soffitta di cui al medesimo foglio e mappale sub. 805.

Gli immobili eseguiti sub 803 (già assegnato) e sub 804 sono uniti da una porta e collocati in una palazzina edificata negli anni trenta, fronte strada, di 3 piani fuori terra, senza ascensore, ne portineria, con destinazione d'uso residenziale. Nel cortile condominiale sono presenti altri immobili in fase di ristrutturazione con accesso dal medesimo ingresso carrajo e pedonale.

Prospetta a nord su via Hermada ed a sud su cortile interno.

L'immobile è ubicato in zona residenziale di impianto storico con completamenti anni cinquanta – sessanta. L'area è posta a Nord della città, vicino alla linea autostradale A4 e dotata di tutti i servizi, vi sono: strutture scolastiche, ospedaliere, ricreative, sportive, ufficio postale, negozi e piccoli centri commerciali; è limitrofa ad importanti aree verdi urbane tra cui il parco metropolitano Nord Milano.

Delle Componenti Edilizie:

cancello: ad ante realizzato in ferro e vetro con apertura pedonale elettrificata nella media 

infissi esterni: ad ante realizzati in legno tinto con doppi vetri nella media 

infissi interni: ad ante realizzati in legno tinto nella media 

manto di copertura: realizzato in tegole in cotto con coibentazione in assente nella media 

pareti esterne: costruite in muratura di mattoni forati e pieni con coibentazione in assente , il rivestimento è realizzato in intonaco cementizio o bugnato nella media 

pavimentazione interna: realizzata in ceramica o parquet nella media 

plafoni: realizzati in intonaco cementizio al civile nella media 

portone di ingresso: doppio, esterno in legno, interno blindato realizzato in legno o ferro e legno , gli accessori presenti sono: serrature nella media 

protezioni infissi esterni: persiane realizzate in legno verniciato nella media 

rivestimento interno: posto in bagni realizzato in ceramica nella media 

scale: laterale con rivestimento in pietra al di sotto della media 

pavimentazione esterna: realizzata in piastrelle per esterno nella media 

Degli Impianti:

antenna collettiva: multicanale conformità: a norma di legge nella media 

citofonico: voce conformità: a norma di legge nella media 

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220 V conformità: a norma di legge nella media 

fognatura: mista la reti di smaltimento è realizzata in fognatura comunale con recapito in depuratore comunale conformità: a norma di legge nella media 

idrico: sottotraccia con alimentazione in 220 V , la rete di distribuzione è realizzata in interna conformità: a norma di legge nella media 

termico: autonomo con alimentazione in gas metano i diffusori sono in radiatori in ghisa nella media 

balconi: costruiti in piastra in cls con contrafforti
copertura: a falde costruita in legno



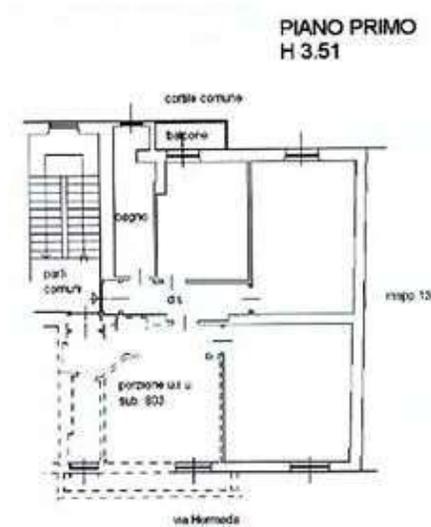
<i>fondazioni:</i> travi continue rovesce costruite in cls o muratura	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scaie interne:</i> a più rampe realizzate in cls o muratura ; il servoscala è assente	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>solai:</i> solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>strutture verticali:</i> costruite in muratura o cls	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>travi:</i> costruite in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

CONSISTENZA:

Critero di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Critero di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
Appartamento, balcone, cantina	84,19	x	100 %	=	84,19
Totale:	84,19				84,19



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima dei valori immobiliari è effettuata attraverso la metodica di tipo sintetico - comparativo, sulla base dell'ubicazione, delle risultanze metriche di analisi, dello stato di manutenzione dell'alloggio, del complesso edilizio ove sono insediati i beni e della regolarità edilizia ed urbanistica del bene.

In ragione della documentazione agli atti e recuperata presso il Comune di Milano, dei rilievi effettuati, è stata ricavata la superficie commerciale delle unità immobiliari, secondo la norma UNI 15733 ex 10750, ovvero in particolar modo sono stati adottati i seguenti parametri:

- 100% delle superfici calpestabili, delle superfici pareti divisorie interne, delle superfici pareti portanti interne e perimetrali (per immobile indipendente);
- 25% dei balconi e dei terrazzi scoperti;
- 35% terrazzi e logge;
- 50% cantine comunicanti;
- 50% sottotetti non abitabili con h media 2,40;
- 10% giardini ville (fino a 25 mq, eccedenza 2%).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 84,19 x 1.800,00 = **151.542,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 151.542,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 151.542,00**

BENI IN MILANO VIA HERMADA 3

SOTTOTETTO NON ABITABILE

DI CUI AL PUNTO B

sottotetto non abitabile a MILANO via Hermada 3, della superficie commerciale di **1,25** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Solaio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, ha un'altezza interna di 2,75-1,20. Identificazione catastale:

- foglio 75 particella 14 sub. 805 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria C/2, classe 4, consistenza 5 mq, rendita 9,30 Euro, indirizzo catastale: VIA PRIVATA HERMADA n. 3, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: A nord via Hermada, a est altra unità immobiliare (unita) indi scale comuni, a sud cortile comune, a ovest altra unità immobiliare
Superficie catastale: Totale: 6 m²

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1933.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Milano). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: nessuno, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: città di Milano.





COLLEGAMENTI

metropolitana distante 1 km

nella media ★★☆☆☆☆

autostrada distante 3 km

nella media ★★☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★☆☆☆☆

esposizione:

nella media ★★☆☆☆☆

luminosità:

nella media ★★☆☆☆☆

panoramicità:

nella media ★★☆☆☆☆

impianti tecnici:

nella media ★★☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

nella media ★★☆☆☆☆

servizi:

nella media ★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Locale deposito al piano 3 sottotetto, rif. catastali foglio 75 mapp. 14 sub. 805.

L'altezza interna è di ml. 1,20 - 2,75.

Delle Componenti Edilizie:

cancello: ad ante realizzato in ferro e vetro con apertura pedonale elettrificata

nella media ★★☆☆☆☆

manto di copertura: realizzato in tegole in cotto con coibentazione in assente

nella media ★★☆☆☆☆

pareti esterne: costruite in muratura di mattoni

nella media ★★☆☆☆☆

forati e pieni con coibentazione in assente , il rivestimento è realizzato in intonaco cementizio o bugnato

pavimentazione interna: realizzata in battuto di cemento

nella media 

plafoni: realizzati in tegole a vista



portone di ingresso: ad anta realizzato in ferro zincato , gli accessori presenti sono: lucchetto

nella media 

nella media 

scaie: laterale con rivestimento in pietra



pavimentazione esterna: realizzata in piastrelle per esterno

al di sotto della media 

nella media 

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220 V conformità: a norma di legge



nella media 

Delle Strutture:

copertura: a falde costruita in legno



fondazioni: travi continue rovesce costruite in cls o muratura



nella media 

nella media 

scaie interne: a più rampe realizzate in cls o muratura ; il servoscala è assente

nella media 

solai: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera

nella media 



strutture verticali: costruite in muratura o cls

nella media 

travi: costruite in cemento armato

nella media

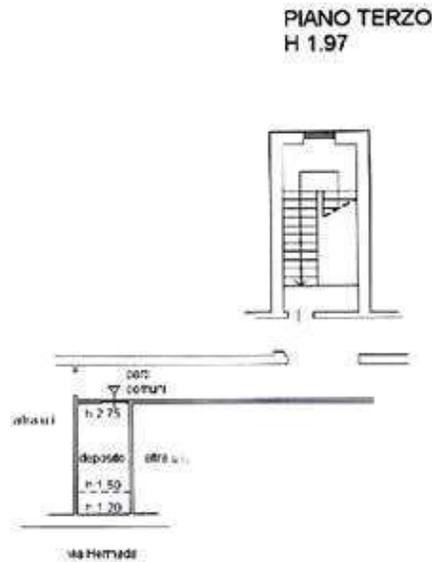


CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Soffitta	5,00	x	25 %	=	1,25
Totale:	5,00				1,25



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima dei valori immobiliari è effettuata attraverso la metodica di tipo sintetico - comparativo, sulla base dell'ubicazione, delle risultanze metriche di analisi, dello stato di manutenzione dell'alloggio, del complesso edilizio ove sono insediati i beni e della regolarità edilizia ed urbanistica del bene.

In ragione della documentazione agli atti e recuperata presso il Comune di Milano, dei rilievi effettuati, è stata ricavata la superficie commerciale delle unità immobiliari, secondo la norma UNI 15733 ex 10750, ovvero in particolare modo sono stati adottati i seguenti parametri:

- 100% delle superfici calpestabili, delle superfici pareti divisorie interne, delle superfici pareti portanti interne e perimetrali (per immobile indipendente);
- 25% dei balconi e dei terrazzi scoperti;
- 35% terrazzi e logge;
- 50% cantine comunicanti;

- 50% sottotetti non abitabili con h media 2,40;
- 10% giardini ville (fino a 25 mq, eccedenza 2%).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1,25 x 1.800,00 = **2.250,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 2.250,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 2.250,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Banca dati Agenzia delle Entrate, Comune di Milano, zona: Periferica/MONZA, CRESCENZAGO, GORLA, QUARTIERE ADRIANO D35 semestre 1-2021, destinazione residenziale, abitazioni civili con stato conservativo normale €/mq. min. 1.700,00 ed €/mq. massimo 2.700,00;

Borsini immobiliari, Comune di Milano, zona Niguarda, abitazioni in stabili di 2 fascia, valore medio €/mq. 2.194,00.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico di Milano, agenzie: di zona, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate, ed inoltre: Borsini Immobiliari

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	84,19	0,00	151.542,00	151.542,00
B	sottotetto non abitabile	1,25	0,00	2.250,00	2.250,00
				153.792,00 €	153.792,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
Il bene non è divisibile

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: **€. 153.792,00**

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: **€. 7.689,60**

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 146.102,40**

data 31/12/2021

il tecnico incaricato
Arch. Roberto Capra