



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO

NUOVO RITO FALLIMENTARE



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT. FRANCESCO PIPICELLI

CURATORE:

AVV. PAOLO PERNIS

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 17/07/2019

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

DOTT. ING. ERNESTO GHELFI

con studio in MONZA (MB) VIA SAN MARTINO, 2

telefono: 0392304177

fax: 0392314195

email: pierini@studioghelfi.eu

PEC: ernesto.ghelfi@pct.pecopen.it

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

In Comune di **MILANO**, a parte dello stabile in Condominio sito in **Via Lorenteggio n. 238/A**, per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***):

Vano di cantina della superficie lorda di pavimento di **mq. 6**, sita al **piano interrato**, identificata con il **n.5** nell'elaborato grafico in allegato.

All'unità compete quota proporzionale di comproprietà su enti e spazi comuni ai sensi dell'art.1117 cpc.

A miglior descrizione valgono altresì le planimetrie e le riprese fotografiche in allegato.

Identificazione catastale:

- foglio 507 particella 30 sub. 709 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 6, consistenza 6 mq, rendita 12,91 Euro, indirizzo catastale: Via Lorenteggio, 238/A, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: (da nord, in senso orario e con riferimento alla planimetria generale di piano in allegato): Dapprima corridoio comune di accesso indi cantina al sub.710, terrapieno su cortile comune, altra cantina al sub.708 e, per chiudere, ancora corridoio comune di accesso. Salvo errori e come meglio di fatto.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	6,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 3.800,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 3.040,00
Data della valutazione:	17/07/2019

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero da fittanze ed in custodia al Curatore del fallimento.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Sentenza di fallimento, dichiarata il 25/05/2018 a firma di Tribunale di Milano ai di repertorio, trascritta il 5/10/2018 a Milano 1 ai nonché il 18/09/2018a Vigevano ai , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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: **€ 34,95**

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 52,25**

Ulteriori avvertenze:

Lo stabile risulta amministrato dal Geom. Guido Galli con studio in Via Salvator Rosa civ.2 - 20156 Milano - tel.02/39.211.366 - e-mail: info@studioguidogalli.it. Le spese sopra indicate sono state desunte da apposita dichiarazione rilasciata dall'Amministratore in data 11/07/2019.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 21/04/2004), con atto stipulato il 21/04/2004 a firma di , Notaio in Milano ai di repertorio, registrato il 21/04/2004 a Milano 2 ai - Serie 1T, trascritto il 22/04/2004 a Milano 1 ai , per acquisto fattone dalla società *** DATO OSCURATO ***

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Al ventennio proprietaria dell'unità identificata nel Comune di Milano al Foglio 507 - mapp.30 - sub.32, successivamente frazionata danto origine agli attuali subb.709, 710, 716, 717 e 718, in virtù di atti anteriori al ventennio, era la società *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO ***

Con atto ricevuto dal Notaio di Milano in data 2/02/1999

registrato a Milano in data 11/02/1999 al Serie 1V, trascritto a Milano 1 in data 03/02/1999 ai
....., la proprietà è passata alla società *** DATO OSCURATO *** *** DATO
OSCURATO ***

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

La costruzione del fabbricato risale ad epoca antecedente l'1/09/1967, con molta probabilità attorno al 1956.

Da quanto è stato possibile accertare, per la realizzazione di opere abusive (cambio di destinazione d'uso da direzionale a commerciale) sono state rilasciate dal Comune di Milano:

- **Concessione in Sanatoria** per opere edilizie n.135 in data **28/01/2004** {,
- **Certificato di Agibilità in Sanatoria in data 28/01/2004;**

Successivamente, come da ispezione in allegato, si rilevano i seguenti Provvedimenti Edilizi:

- **Denuncia di Inizio Attività** presentata in data **20/02/2004** P.G., avente per oggetto il rifacimento delle facciate e la sistemazione dei balconi e sostituzione manto di copertura in eternit con nuovo in lastre di lamiera grecata (v. scheda in allegato);
- **Denuncia di Inizio Attività** in data **04/03/2004** P.G. successiva DIA di **Variante** presentata in data **25/11/2004** per oggetto opere edili ai piani S1-R-1 consistenti nella demolizione e costruzione di tavolati divisorii, ecc (v. schede in allegato);
- **Segnalazione Certificata di Inizio Attività** presentata da *** DATO OSCURATO *** in data **14/09/2015** } avente per oggetto il risanamento conservativo del piano interrato a seguito di incendio;

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN MILANO VIA LORENTEGGIO 238/A

CANTINA

DI CUI AL PUNTO A

In Comune di **MILANO**, a parte dello stabile in Condominio sito in **Via Lorenteggio n. 238/A**, per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***):

Vano di cantina della superficie lorda di pavimento di **mq. 6**, sita al **piano interrato**, identificata con il **n.5** nell'elaborato grafico in allegato.

All'unità compete quota proporzionale di comproprietà su enti e spazi comuni ai sensi dell'art.1117 cpc.

A miglior descrizione valgono altresì le planimetrie e le riprese fotografiche in allegato.

Identificazione catastale:

- foglio 507 particella 30 sub. 709 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 6, consistenza 6 mq, rendita 12,91 Euro, indirizzo catastale: Via Lorenteggio, 238/A, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: (da nord, in senso orario e con riferimento alla planimetria generale di piano in allegato): Dapprima corridoio comune di accesso indi cantina al sub.710, terrapieno su cortile comune, altra cantina al sub.708 e, per chiudere, ancora corridoio comune di accesso. Salvo errori e come meglio di fatto.

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 sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Vano di cantina	6,00	x	100 %	=	6,00
Totale:	6,00				6,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Anno 2018 - Semestre 2 - Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I. - Agenzia delle Entrate) - Fascia/zona: Periferica/LORENTEGGIO, INGANNI, BISCEGLIE, SAN CARLO B. - (28/06/2019)

Valore minimo: 2.200,00

Valore massimo: 3.100,00

Note: Parametri unitario riferito ad abitazioni civili in ottimo stato conservativo. Incidenza cantina = 25% della superficie principale (v. DPR 138/98)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **3.800,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 3.800,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 3.800,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Obiettivo della valutazione

In ragione dell'obiettivo della presente valutazione, che chiede di esprimere il più probabile valore di mercato e quello di vendita giudiziaria - alla data odierna - degli immobili in questione, occorre innanzitutto precisare che cosa si intende per "valore di mercato" e per "valore di vendita giudiziaria".

Per "più probabile valore di mercato" di un immobile si intende - in sostanza - il più probabile prezzo pagabile per il bene in questione in un libero mercato ovvero un mercato in cui i prezzi di beni e servizi sono raggiunti esclusivamente dalla mutua interazione di venditori e acquirenti nei tempi necessari per il massimo realizzo. Per definizione, nel libero mercato venditori e acquirenti non si forzano o ingannano a vicenda, né sono forzati da una terza parte.

Si precisa che il più probabile valore di mercato in libera contrattazione, come sopra definito si differenzia, per sostanza e natura, dal valore di vendita giudiziaria nel caso di vendita obbligata in tempi ristretti.

Il "valore di vendita giudiziaria" (o di realizzo dalla vendita obbligata) è ovviamente sempre inferiore al valore di mercato proprio perché differente è lo scenario nel quale avviene la vendita.

Metodo di stima

Il metodo di stima utilizzato è il sintetico comparativo, basato su recenti transazioni per immobili simili in zona e/o sulle richieste di mercato, il tutto verificato con le quotazioni delle principali Bande Dati (O.M.I., O.S.M.I., Borsino Immobiliare) come da documentazione allegata.

Le indagini sono state effettuate altresì consultando in rete i due canali immobiliari più noti (immobiliare.it e casa.it).

Da tale consultazione sono emersi, nella zona di interesse ed a riguardo della tipologia immobiliare in questione, diversi annunci immobiliari, dei quali, gli unici che si ritiene di porre a comparazione con i beni oggetto di stima, sono quelli qui allegati.

Riserve, osservazioni e precisazioni

La perizia è svolta con riserva:

sugli eventuali vizi e/o difetti occulti, non rilevabili con semplici sopralluoghi;

sulla conformità normativa di tutti gli impianti, se non documentata con certificati allegati alla presente relazione peritale;

sulla interpretazione di tutte le normative urbanistico edilizie comunali qualora sia assente un progetto da esaminare;

Inoltre il valore finale assegnato si deve intendere, sempre, a corpo e per gli immobili così come visionati e riprodotti nelle fotografie allegate alla presente relazione.

Le spese condominiali indicate, con particolare riferimento a quelle insolute, vanno attentamente verificate ed eventualmente fatte aggiornare dall'Amministratore. Gli importi indicati sono riferiti alla data di perizia.

L'accertamento di conformità è da intendersi limitato al bene oggetto di stima e non sull'intero edificio di cui è parte.

I vincoli e gravami sopra riportati sono stati desunti dalla certificazione notarile e/o dalla Ispezione

Ipotecaria in allegato. Certificazione e/o Ispezione alla quale si rimanda per ogni eventuale errore od omissione.

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	cantina	6,00	0,00	3.800,00	3.800,00
				3.800,00 €	3.800,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 3.800,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **20%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 760,00**

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 3.040,00**

LOTTO 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

In Comune di **MILANO**, a parte dello stabile in Condominio sito in **Via Lorenteggio n. 238/A**, per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Vano di cantina della superficie lorda di pavimento di **mq.6**, sita al piano interrato, identificata con il **n.6** nell'elaborato grafico in allegato.

All'unità compete quota proporzionale di comproprietà su enti e spazi comuni ai sensi dell'art.1117 cpc.

A miglior descrizione valgono altresì le planimetrie e le riprese fotografiche in allegato.

Identificazione catastale:

- foglio 507 particella 30 sub. 710 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 6, consistenza 6 mq, rendita 12,91 Euro, indirizzo catastale: Concentrazione Albumina, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: (da nord, in senso orario e con riferimento alla planimetria generale di piano in allegato): Dapprima corridoio comune di accesso indi cantina al sub.711, terrapieno su cortile comune, altra cantina al sub.709 e, per chiudere, ancora corridoio comune di accesso. Salvo errori e come meglio di fatto.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	6,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 3.800,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 3.040,00
Data della valutazione:	17/07/2019

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

L'immobile è in custodia al Curatore del fallimento. In sede di sopralluogo non si è riusciti ad accedere all'interno della cantina in mancanza della chiave.

Tuttavia da un'apertura posta sopra il portoncino di ingresso, ricavata ai fini della prevenzione incendi, si è constatata la presenza di materiale abbandonato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Sentenza di fallimento, dichiarata il 25/05/2018 a firma di Tribunale di Milano ai di repertorio, trascritta il 5/10/2018 a Milano 1 ai nr. nonch  il 18/09/2018a Vigevano ai a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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: **€ 34,95**

Spese straordinarie di gestione gi  deliberate ma non ancora scadute: **€ 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 52,25**

Ulteriori avvertenze:

Lo stabile risulta amministrato dal Geom. Guido Galli con studio in Via Salvator Rosa civ.2 - 20156 Milano - tel.02/39.211.366 - e-mail: info@studioguidogalli.it. Le spese sopra indicate sono state desunte da apposita dichiarazione rilasciata dall'Amministratore in data 11/07/2019.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 21/04/2004), con atto stipulato il 21/04/2004 a firma di , Notaio in Milano ai / di repertorio, registrato il 21/04/2004 a Milano 2 ai nr. - Serie 1T, trascritto il 22/04/2004 a Milano 1 ai , per acquisto fattone dalla societ  *** DATO OSCURATO ***

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Al ventennio proprietaria dell'unit  identificata nel Comune di Milano al Foglio 507 - mapp.30 - sub.32, successivamente frazionata danto origine agli attuali subb.709, 710, 716, 717 e 718, in virt  di atti anteriori al ventennio, era la societ  *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO ***

Con atto ricevuto dal Notaio _____ di Milano in data 2/02/1999 _____
registrato a Milano in data 11/02/1999 al _____ Serie 1V, trascritto a Milano 1 in data 03/02/1999 ai
_____, la proprietà è passata alla società *** DATO OSCURATO *** *** DATO
OSCURATO ***

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

La costruzione del fabbricato risale ad epoca antecedente l'1/09/1967, con molta probabilità attorno al 1956.

Da quanto è stato possibile accertare, per la realizzazione di opere abusive (cambio di destinazione d'uso da direzionale a commerciale) sono state rilasciate dal Comune di Milano:

- **Concessione in Sanatoria** per opere edilizie n.135 in data **28/01/2004** (atti 336881.400/1985);
- **Certificato di Agibilità in Sanatoria in data 28/01/2004;**

Successivamente, come da ispezione in allegato, si rilevano i seguenti Provvedimenti Edilizi:

- **Denuncia di Inizio Attività** presentata in data **20/02/2004** _____
avente per oggetto il rifacimento delle facciate e la sistemazione dei balconi e sostituzione manto di copertura in eternit con nuovo in lastre di lamiera grecata (v. scheda in allegato);
- **Denuncia di Inizio Attività** in data **04/03/2004** _____ e
successiva DIA di **Variante** presentata in data **25/11/2004** _____
_____ per oggetto opere edili ai piani S1-R-1 consistenti nella demolizione e costruzione di tavolati divisorii, ecc (v. schede in allegato);
- **Segnalazione Certificata di Inizio Attività** presentata da *** DATO OSCURATO *** in data **14/09/2015** _____
_____ avente per oggetto il risanamento conservativo del piano interrato a seguito di incendio;

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN MILANO VIA LORENTEGGIO 238/A

CANTINA

DI CUI AL PUNTO A

In Comune di **MILANO**, a parte dello stabile in Condominio sito in **Via Lorenteggio n. 238/A**, per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Vano di cantina della superficie lorda di pavimento di **mq.6**, sita al piano interrato, identificata con il **n.6** nell'elaborato grafico in allegato.

All'unità compete quota proporzionale di comproprietà su enti e spazi comuni ai sensi dell'art.1117 cpc.

A miglior descrizione valgono altresì le planimetrie e le riprese fotografiche in allegato.

Identificazione catastale:

- foglio 507 particella 30 sub. 710 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 6, consistenza 6 mq, rendita 12,91 Euro, indirizzo catastale: Concentrazione Albumina, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: (da nord, in senso orario e con riferimento alla planimetria generale di piano in allegato): Dapprima corridoio comune di accesso indi cantina al sub.711, terrapieno su cortile comune, altra cantina al sub.709 e, per chiudere, ancora corridoio comune di accesso. Salvo errori e come meglio di fatto.

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 sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Vano di cantina	6,00	x	100 %	=	6,00
Totale:	6,00				6,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Anno 2018 - Semestre 2 - Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I. - Agenzia delle Entrate) - Fascia/zona: Periferica/LORENTEGGIO, INGANNI, BISCEGLIE, SAN CARLO B. - (28/06/2019)

Valore minimo: 2.200,00

Valore massimo: 3.100,00

Note: Parametri unitario riferito ad abitazioni civili in ottimo stato conservativo. Incidenza cantina = 25% della superficie principale (v. DPR 138/98)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **3.800,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € **3.800,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € **3.800,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Obiettivo della valutazione

In ragione dell'obiettivo della presente valutazione, che chiede di esprimere il più probabile valore di mercato e quello di vendita giudiziaria - alla data odierna - degli immobili in questione, occorre innanzitutto precisare che cosa si intende per "valore di mercato" e per "valore di vendita giudiziaria".

Per "più probabile valore di mercato" di un immobile si intende – in sostanza – il più probabile prezzo pagabile per il bene in questione in un libero mercato ovvero un mercato in cui i prezzi di beni e servizi sono raggiunti esclusivamente dalla mutua interazione di venditori e acquirenti nei tempi necessari per il massimo realizzo. Per definizione, nel libero mercato venditori e acquirenti non si forzano o ingannano a vicenda, né sono forzati da una terza parte.

Si precisa che il più probabile valore di mercato in libera contrattazione, come sopra definito si differenzia, per sostanza e natura, dal valore di vendita giudiziaria nel caso di vendita obbligata in tempi ristretti.

Il "valore di vendita giudiziaria" (o di realizzo dalla vendita obbligata) è ovviamente sempre inferiore al valore di mercato proprio perché differente è lo scenario nel quale avviene la vendita.

Metodo di stima

Il metodo di stima utilizzato è il sintetico comparativo, basato su recenti transazioni per immobili simili in zona e/o sulle richieste di mercato, il tutto verificato con le quotazioni delle principali Bande Dati (O.M.I., O.S.M.I., Borsino Immobiliare) come da documentazione allegata.

Le indagini sono state effettuate altresì consultando in rete i due canali immobiliari più noti (immobiliare.it e casa.it).

Da tale consultazione sono emersi, nella zona di interesse ed a riguardo della tipologia immobiliare in questione, diversi annunci immobiliari, dei quali, gli unici che si ritiene di porre a comparazione con i beni oggetto di stima, sono quelli qui allegati.

Riserve, osservazioni e precisazioni

La perizia è svolta con riserva:

sugli eventuali vizi e/o difetti occulti, non rilevabili con semplici sopralluoghi;

sulla conformità normativa di tutti gli impianti, se non documentata con certificati allegati alla presente relazione peritale;

sulla interpretazione di tutte le normative urbanistico edilizie comunali qualora sia assente un progetto da esaminare;

Inoltre il valore finale assegnato si deve intendere, sempre, a corpo e per gli immobili così come visionati e riprodotti nelle fotografie allegate alla presente relazione.

Le spese condominiali indicate, con particolare riferimento a quelle insolute, vanno attentamente verificate ed eventualmente fatte aggiornare dall'Amministratore. Gli importi indicati sono riferiti alla data di perizia.

L'accertamento di conformità è da intendersi limitato al bene oggetto di stima e non sull'intero edificio di cui è parte.

I vincoli e gravami sopra riportati sono stati desunti dalla certificazione notarile e/o dalla Ispezione Ipotecaria in allegato. Certificazione e/o Ispezione alla quale si rimanda per ogni eventuale errore od

omissione.

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	cantina	6,00	0,00	3.800,00	3.800,00
				3.800,00 €	3.800,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 3.800,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **20%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 760,00**

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 3.040,00**

LOTTO 6

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

In Comune di **MILANO**, a parte dello stabile in Condominio sito in **Via Lorenteggio n. 238/A**, per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Vano di cantina della superficie lorda di pavimento di **mq.5**, sita al piano interrato, identificata con il **n.12** nell'elaborato grafico in allegato.

All'unità compete quota proporzionale di comproprietà su enti e spazi comuni ai sensi dell'art.1117 cpc.

A miglior descrizione valgono altresì le planimetrie e le riprese fotografiche in allegato.

Identificazione catastale:

- foglio 507 particella 30 sub. 716 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 6, consistenza 5 mq, rendita 10,33 Euro, indirizzo catastale: Via Lorenteggio, 238/A, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: (da nord, in senso orario e con riferimento alla planimetria generale di piano in allegato): Dapprima corridoio comune di accesso indi cantina al sub.717, terrapieno su cortile comune, altra cantina di terzi al sub.715 e, per chiudere, ancora corridoio comune di accesso.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	5,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 3.200,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 2.560,00
Data della valutazione:	17/07/2019

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero da fittanze ed in custodia al Curatore del fallimento.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Sentenza di fallimento, dichiarata il 25/05/2018 a firma di Tribunale di Milano ai di repertorio, trascritta il 5/10/2018 a Milano 1 ai nonché il 18/09/2018a Vigevano ai a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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: € **34,95**

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € **52,25**

Ulteriori avvertenze:

Lo stabile risulta amministrato dal Geom. Guido Galli con studio in Via Salvator Rosa civ.2 - 20156 Milano - tel.02/39.211.366 - e-mail: info@studioguidogalli.it. Le spese sopra indicate sono state desunte da apposita dichiarazione rilasciata dall'Amministratore in data 11/07/2019.t).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 21/04/2004), con atto stipulato il 21/04/2004 a firma di , Notaio in Milano ai di repertorio, registrato il 21/04/2004 a Milano 2 ai - Serie 1T, trascritto il 22/04/2004 a Milano 1 ai per acquisto fattone dalla società *** DATO OSCURATO ***

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Al ventennio proprietaria dell'unità identificata nel Comune di Milano al Foglio 507 - mapp.30 - sub.32, successivamente frazionata danto origine agli attuali subb.709, 710, 716, 717 e 718, in virtù di atti anteriori al ventennio, era la società *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO ***

Con atto ricevuto dal Notaio di Milano in data 2/02/1999 registrato a Milano in data 11/02/1999 al 1V, trascritto a Milano 1 in data 03/02/1999 ai , la proprietà è passata alla società *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO ***

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

La costruzione del fabbricato risale ad epoca antecedente l'1/09/1967, con molta probabilità attorno al 1956.

Da quanto è stato possibile accertare, per la realizzazione di opere abusive (cambio di destinazione d'uso da direzionale a commerciale) sono state rilasciate dal Comune di Milano:

- **Concessione in Sanatoria** per opere edilizie n.135 in data **28/01/2004** (atti 336881.400/1985);

- Certificato di **Agibilità in Sanatoria in data 28/01/2004**;

Successivamente, come da ispezione in allegato, si rilevano i seguenti Provvedimenti Edilizi:

- **Denuncia di Inizio Attività** presentata in data **20/02/2004**

avente per oggetto il rifacimento delle facciate e la sistemazione dei balconi e sostituzione manto di copertura in eternit con nuovo in lastre di lamiera grecata (v. scheda in allegato);

- **Denuncia di Inizio Attività** in data **04/03/2004**

successiva DIA di **Variante** presentata in data **25/11/2004** per oggetto opere edili ai piani S1-R-1 consistenti nella demolizione e costruzione di tavolati divisorii, ecc (v. schede in allegato);

- **Segnalazione Certificata di Inizio Attività** presentata in data **14/09/2015** avente per oggetto il risanamento conservativo del piano interrato a seguito di incendio;

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN MILANO VIA LORENTEGGIO 238/A

CANTINA

DI CUI AL PUNTO A

In Comune di **MILANO**, a parte dello stabile in Condominio sito in **Via Lorenteggio n. 238/A**, per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Vano di cantina della superficie lorda di pavimento di **mq.5**, sita al piano interrato, identificata con il

n.12 nell'elaborato grafico in allegato.

All'unità compete quota proporzionale di comproprietà su enti e spazi comuni ai sensi dell'art.1117 cpc.

A miglior descrizione valgono altresì le planimetrie e le riprese fotografiche in allegato.

Identificazione catastale:

- foglio 507 particella 30 sub. 716 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 6, consistenza 5 mq, rendita 10,33 Euro, indirizzo catastale: Via Lorenteggio, 238/A, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: (da nord, in senso orario e con riferimento alla planimetria generale di piano in allegato): Dapprima corridoio comune di accesso indi cantina al sub.717, terrapieno su cortile comune, altra cantina di terzi al sub.715 e, per chiudere, ancora corridoio comune di accesso.

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 sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Vano di cantina	5,00	x	100 %	=	5,00
Totale:	5,00				5,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Anno 2018 - Semestre 2 - Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I. - Agenzia delle Entrate) - Fascia/zona: Periferica/LORENTEGGIO, INGANNI, BISCEGLIE, SAN CARLO B. - (28/06/2019)

Valore minimo: 2.200,00

Valore massimo: 3.100,00

Note: Parametri unitario riferito ad abitazioni civili in ottimo stato conservativo. Incidenza cantina = 25% della superficie principale (v. DPR 138/98)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **3.200,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 3.200,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 3.200,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Obiettivo della valutazione

In ragione dell'obiettivo della presente valutazione, che chiede di esprimere il più probabile valore di mercato e quello di vendita giudiziaria - alla data odierna - degli immobili in questione, occorre innanzitutto precisare che cosa si intende per "valore di mercato" e per "valore di vendita giudiziaria".

Per "più probabile valore di mercato" di un immobile si intende – in sostanza – il più probabile prezzo pagabile per il bene in questione in un libero mercato ovvero un mercato in cui i prezzi di beni e servizi sono raggiunti esclusivamente dalla mutua interazione di venditori e acquirenti nei tempi necessari per il massimo realizzo. Per definizione, nel libero mercato venditori e acquirenti non si forzano o ingannano a vicenda, né sono forzati da una terza parte.

Si precisa che il più probabile valore di mercato in libera contrattazione, come sopra definito si differenzia, per sostanza e natura, dal valore di vendita giudiziaria nel caso di vendita obbligata in tempi ristretti.

Il "valore di vendita giudiziaria" (o di realizzo dalla vendita obbligata) è ovviamente sempre inferiore al valore di mercato proprio perché differente è lo scenario nel quale avviene la vendita.

Metodo di stima

Il metodo di stima utilizzato è il sintetico comparativo, basato su recenti transazioni per immobili simili in zona e/o sulle richieste di mercato, il tutto verificato con le quotazioni delle principali Bande Dati (O.M.I., O.S.M.I., Borsino Immobiliare) come da documentazione allegata.

Le indagini sono state effettuate altresì consultando in rete i due canali immobiliari più noti (immobiliare.it e casa.it).

Da tale consultazione sono emersi, nella zona di interesse ed a riguardo della tipologia immobiliare in questione, diversi annunci immobiliari, dei quali, gli unici che si ritiene di porre a comparazione con i beni oggetto di stima, sono quelli qui allegati.

Riserve, osservazioni e precisazioni

La perizia è svolta con riserva:

sugli eventuali vizi e/o difetti occulti, non rilevabili con semplici sopralluoghi;

sulla conformità normativa di tutti gli impianti, se non documentata con certificati allegati alla presente relazione peritale;

sulla interpretazione di tutte le normative urbanistico edilizie comunali qualora sia assente un progetto da esaminare;

Inoltre il valore finale assegnato si deve intendere, sempre, a corpo e per gli immobili così come visionati e riprodotti nelle fotografie allegate alla presente relazione.

Le spese condominiali indicate, con particolare riferimento a quelle insolute, vanno attentamente verificate ed eventualmente fatte aggiornare dall'Amministratore. Gli importi indicati sono riferiti alla data di perizia.

L'accertamento di conformità è da intendersi limitato al bene oggetto di stima e non sull'intero edificio di cui è parte.

I vincoli e gravami sopra riportati sono stati desunti dalla certificazione notarile e/o dalla Ispezione Ipotecaria in allegato. Certificazione e/o Ispezione alla quale si rimanda per ogni eventuale errore od omissione.

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	cantina	5,00	0,00	3.200,00	3.200,00
				3.200,00 €	3.200,00 €

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: **€ 3.200,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **20 %** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 640,00**

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: **€ 2.560,00**

LOTTO 7

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

In Comune di **MILANO**, a parte dello stabile in Condominio sito in **Via Lorenteggio n. 238/A**, per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Vano di cantina della superficie lorda di pavimento di **mq.5**, sita al piano interrato, identificata con il **n.13** nell'elaborato grafico in allegato.

All'unità compete quota proporzionale di comproprietà su enti e spazi comuni ai sensi dell'art.1117 cpc.

A miglior descrizione valgono altresì le planimetrie e le riprese fotografiche in allegato.

Identificazione catastale:

- foglio 507 particella 30 sub. 717 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 6, consistenza 5 mq, rendita 10,33 Euro, indirizzo catastale: Via Lorenteggio, 238/A, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: (da nord, in senso orario e con riferimento alla planimetria generale di piano in allegato): Dapprima corridoio comune di accesso indi cantina al sub.718, terrapieno su cortile comune, altra cantina al sub.716 e, per chiudere, ancora corridoio comune di accesso. Salvo errori e come meglio di fatto.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	5,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 3.200,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 2.560,00
Data della valutazione:	17/07/2019

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero da fittanze ed in custodia al Curatore del fallimento.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Sentenza di fallimento, dichiarata il 25/05/2018 a firma di Tribunale di Milano ai _____ di repertorio, trascritta il 5/10/2018 a Milano 1 ai nr. _____ nonché il 18/09/2018 a Vigevano ai _____, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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: **€ 29,95**

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 44,22**

Ulteriori avvertenze:

Lo stabile risulta amministrato dal Geom. _____ con studio in Via Salvator Rosa civ.2 - 20156 Milano - tel.02/39.211.366 - e-mail: _____ Le spese sopra indicate sono state desunte da apposita dichiarazione rilasciata dall'Amministratore in data 11/07/2019.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 21/04/2004), con atto stipulato il 21/04/2004 a firma di _____, Notaio in Milano ai _____ di repertorio, registrato il 21/04/2004 a Milano _____ Serie 1T, trascritto il 22/04/2004 a Milano 1 ai _____ per acquisto fattone dalla società *** DATO OSCURATO ***

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Al ventennio proprietaria dell'unità identificata nel Comune di Milano al Foglio 507 - mapp.30 - sub.32, successivamente frazionata d'origine agli attuali subb.709, 710, 716, 717 e 718, in virtù di atti anteriori al ventennio, era la società *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO ***

Con atto ricevuto dal Notaio _____ di Milano in data 2/02/1999 _____, registrato a Milano in data 11/02/1999 al _____ Serie 1V, trascritto a Milano 1 in data 03/02/1999 ai _____ la proprietà è passata alla società *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO ***

OSCURATO ***

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Accertamento di conformità in corso.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN MILANO VIA LORENTEGGIO 238/A

CANTINA

DI CUI AL PUNTO A

In Comune di **MILANO**, a parte dello stabile in Condominio sito in **Via Lorenteggio n. 238/A**, per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Vano di cantina della superficie lorda di pavimento di **mq.5**, sita al piano interrato, identificata con il **n.13** nell'elaborato grafico in allegato.

All'unità compete quota proporzionale di comproprietà su enti e spazi comuni ai sensi dell'art.1117 cpc.

A miglior descrizione valgono altresì le planimetrie e le riprese fotografiche in allegato.

Identificazione catastale:

- foglio 507 particella 30 sub. 717 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 6, consistenza 5 mq, rendita 10,33 Euro, indirizzo catastale: Via Lorenteggio, 238/A, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: (da nord, in senso orario e con riferimento alla planimetria generale di piano in allegato): Dapprima corridoio comune di accesso indi cantina al sub.718, terrapieno su cortile comune, altra cantina al sub.716 e, per chiudere, ancora corridoio comune di accesso. Salvo errori e come meglio di fatto.

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 sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Vano di cantina	5,00	x	100 %	=	5,00
Totale:	5,00				5,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Anno 2018 - Semestre 2 - Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I. - Agenzia delle Entrate) - Fascia/zona: Periferica/LORENTEGGIO, INGANNI, BISCEGLIE, SAN CARLO B. - (28/06/2019)

Valore minimo: 2.200,00

Valore massimo: 3.100,00

Note: Parametri unitario riferito ad abitazioni civili in ottimo stato conservativo. Incidenza cantina = 25% della superficie principale (v. DPR 138/98)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **3.200,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 3.200,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 3.200,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Obiettivo della valutazione

In ragione dell'obiettivo della presente valutazione, che chiede di esprimere il più probabile valore di mercato e quello di vendita giudiziaria - alla data odierna - degli immobili in questione, occorre innanzitutto precisare che cosa si intende per "valore di mercato" e per "valore di vendita giudiziaria".

Per "più probabile valore di mercato" di un immobile si intende – in sostanza – il più probabile prezzo pagabile per il bene in questione in un libero mercato ovvero un mercato in cui i prezzi di beni e servizi sono raggiunti esclusivamente dalla mutua interazione di venditori e acquirenti nei tempi necessari per il massimo realizzo. Per definizione, nel libero mercato venditori e acquirenti non si

forzano o ingannano a vicenda, né sono forzati da una terza parte.

Si precisa che il più probabile valore di mercato in libera contrattazione, come sopra definito si differenzia, per sostanza e natura, dal valore di vendita giudiziaria nel caso di vendita obbligata in tempi ristretti.

Il “valore di vendita giudiziaria” (o di realizzo dalla vendita obbligata) è ovviamente sempre inferiore al valore di mercato proprio perché differente è lo scenario nel quale avviene la vendita.

Metodo di stima

Il metodo di stima utilizzato è il sintetico comparativo, basato su recenti transazioni per immobili simili in zona e/o sulle richieste di mercato, il tutto verificato con le quotazioni delle principali Bande Dati (O.M.I., O.S.M.I., Borsino Immobiliare) come da documentazione allegata.

Le indagini sono state effettuate altresì consultando in rete i due canali immobiliari più noti (immobiliare.it e casa.it).

Da tale consultazione sono emersi, nella zona di interesse ed a riguardo della tipologia immobiliare in questione, diversi annunci immobiliari, dei quali, gli unici che si ritiene di porre a comparazione con i beni oggetto di stima, sono quelli qui allegati.

Riserve, osservazioni e precisazioni

La perizia è svolta con riserva:

sugli eventuali vizi e/o difetti occulti, non rilevabili con semplici sopralluoghi;

sulla conformità normativa di tutti gli impianti, se non documentata con certificati allegati alla presente relazione peritale;

sulla interpretazione di tutte le normative urbanistico edilizie comunali qualora sia assente un progetto da esaminare;

Inoltre il valore finale assegnato si deve intendere, sempre, a corpo e per gli immobili così come visionati e riprodotti nelle fotografie allegate alla presente relazione.

Le spese condominiali indicate, con particolare riferimento a quelle insolute, vanno attentamente verificate ed eventualmente fatte aggiornare dall'Amministratore. Gli importi indicati sono riferiti alla data di perizia.

L'accertamento di conformità è da intendersi limitato al bene oggetto di stima e non sull'intero edificio di cui è parte.

I vincoli e gravami sopra riportati sono stati desunti dalla certificazione notarile e/o dalla Ispezione Ipotecaria in allegato. Certificazione e/o Ispezione alla quale si rimanda per ogni eventuale errore od omissione.

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	cantina	5,00	0,00	3.200,00	3.200,00
				3.200,00 €	3.200,00 €

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: **€ 3.200,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **20 %** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 640,00**

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: **€ 2.560,00**

LOTTO 8

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

In Comune di **MILANO**, a parte dello stabile in Condominio sito in **Via Lorenteggio n. 238/A**, per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Vano di cantina della superficie lorda di pavimento di **mq.7**, sita al piano interrato, identificata con il **n.14** nell'elaborato grafico in allegato.

All'unità compete quota proporzionale di comproprietà su enti e spazi comuni ai sensi dell'art.1117 cpc.

A miglior descrizione valgono altresì le planimetrie e le riprese fotografiche in allegato.

Identificazione catastale:

- foglio 507 particella 30 sub. 718 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 6, consistenza 7 mq, rendita 12,91 Euro, indirizzo catastale: Via Lorenteggio, 238/A, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: (da nord, in senso orario e con riferimento alla planimetria catastale in allegato): Dapprima corridoio comune di accesso indi cantina di terzi al sub.719, terrapieno su cortile comune, altra cantina al sub.717 e, per chiudere, ancora corridoio comune di accesso. Salvo errori e come meglio di fatto.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	7,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 4.400,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 3.520,00
Data della valutazione:	17/07/2019

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

L'immobile è in custodia al Curatore del fallimento. In sede di sopralluogo non si è riusciti ad accedere all'interno della cantina in mancanza della chiave.

Tuttavia da un'apertura posta sopra il portoncino di ingresso, ricavata ai fini della prevenzione incendi, si è constatata la presenza di materiale abbandonato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Sentenza di fallimento, dichiarata il 25/05/2018 a firma di Tribunale di Milano ai di repertorio, trascritta il 5/10/2018 a Milano 1 ai i nonché il 18/09/2018a Vigevano ai a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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: € **34,95**

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € **52,25**

Ulteriori avvertenze:

Lo stabile risulta amministrato dal **Studio Guido Gatti** con studio in Via Salvator Rosa civ.2 - 20156 Milano - tel.02/39.211.366 - e-mail: info@studioguidogatti.it. Le spese sopra indicate sono state desunte da apposita dichiarazione rilasciata dall'Amministratore in data 11/07/2019.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 21/04/2004), con atto stipulato il 21/04/2004 a firma di dott. **Guido Gatti**, Notaio in Milano ai di repertorio, registrato il 21/04/2004 a Milano Serie 1T, trascritto il 22/04/2004 a Milano 1 ai per acquisto fattone dalla società *** DATO OSCURATO ***

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Al ventennio proprietaria dell'unità identificata nel Comune di Milano al Foglio 507 - mapp.30 - sub.32, successivamente frazionata danto origine agli attuali subb.709, 710, 716, 717 e 718, in virtù di atti anteriori al ventennio, era la società *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO ***

Con atto ricevuto dal Notaio di Milano in data 2/02/1999
registrato a Milano in data 11/02/1999 al Serie 1V, trascritto a Milano 1 in data 03/02/1999 ai
....., la proprietà è passata alla società *** DATO OSCURATO *** *** DATO
OSCURATO ***

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

La costruzione del fabbricato risale ad epoca antecedente l'1/09/1967, con molta probabilità attorno al 1956.

Da quanto è stato possibile accertare, per la realizzazione di opere abusive (cambio di destinazione d'uso da direzionale a commerciale) sono state rilasciate dal Comune di Milano:

- **Concessione in Sanatoria** per opere edilizie n.135 in data **28/01/2004** (atti 336881.400/1985);
- **Certificato di Agibilità in Sanatoria in data 28/01/2004;**

Successivamente, come da ispezione in allegato, si rilevano i seguenti Provvedimenti Edilizi:

- **Denuncia di Inizio Attività** presentata in data **20/02/2004**
avente per oggetto il rifacimento delle facciate e la sistemazione dei balconi e sostituzione manto di copertura in eternit con nuovo in lastre di lamiera grecata (v. scheda in allegato);
- **Denuncia di Inizio Attività** in data **04/03/2004**
successiva DIA di **Variante** presentata in data **25/11/2004**
per oggetto opere edili ai piani S1-R-1 consistenti nella demolizione e costruzione di tavolati divisorii, ecc (v. schede in allegato);
- **Segnalazione Certificata di Inizio Attività** presentata in data **14/09/2015**
avente per oggetto il risanamento conservativo del piano interrato a seguito di incendio;

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN MILANO VIA LORENTEGGIO 238/A

CANTINA

DI CUI AL PUNTO A

In Comune di **MILANO**, a parte dello stabile in Condominio sito in **Via Lorenteggio n. 238/A**, per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Vano di cantina della superficie lorda di pavimento di **mq.7**, sita al piano interrato, identificata con il **n.14** nell'elaborato grafico in allegato.

All'unità compete quota proporzionale di comproprietà su enti e spazi comuni ai sensi dell'art.1117 cpc.

A miglior descrizione valgono altresì le planimetrie e le riprese fotografiche in allegato.

Identificazione catastale:

- foglio 507 particella 30 sub. 718 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 6, consistenza 7 mq, rendita 12,91 Euro, indirizzo catastale: Via Lorenteggio, 238/A, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: (da nord, in senso orario e con riferimento alla planimetria catastale in allegato): Dapprima corridoio comune di accesso indi cantina di terzi al sub.719, terrapieno su cortile comune, altra cantina al sub.717 e, per chiudere, ancora corridoio comune di accesso. Salvo errori e come meglio di fatto.

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 sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Vano di cantina	7,00	x	100 %	=	7,00
Totale:	7,00				7,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Anno 2018 - Semestre 2 - Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I. - Agenzia delle Entrate) - Fascia/zona: Periferica/LORENTEGGIO, INGANNI, BISCEGLIE, SAN CARLO B. - (28/06/2019)

Valore minimo: 2.200,00

Valore massimo: 3.100,00

Note: Parametri unitario riferito ad abitazioni civili in ottimo stato conservativo. Incidenza cantina = 25% della superficie principale (v. DPR 138/98)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **4.400,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € **4.400,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € **4.400,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Obiettivo della valutazione

In ragione dell'obiettivo della presente valutazione, che chiede di esprimere il più probabile **valore di mercato** e quello **di vendita giudiziaria** - alla data odierna - degli immobili in questione, occorre innanzitutto precisare che cosa si intende per “**valore di mercato**” e per “**valore di vendita giudiziaria**”.

Per “**più probabile valore di mercato**” di un immobile si intende – in sostanza – il **più probabile prezzo pagabile per il bene in questione in un libero mercato** ovvero un mercato in cui i prezzi di beni e servizi sono raggiunti esclusivamente dalla mutua interazione di venditori e acquirenti nei tempi necessari per il massimo realizzo. Per definizione, nel *libero mercato* venditori e acquirenti non si forzano o ingannano a vicenda, né sono forzati da una terza parte.

Si precisa che il *più probabile valore di mercato in libera contrattazione*, come sopra definito si differenzia, per sostanza e natura, dal *valore di vendita giudiziaria* nel caso di *vendita obbligata in tempi ristretti*.

Il “**valore di vendita giudiziaria**” (o di realizzo dalla vendita obbligata) è ovviamente sempre inferiore al *valore di mercato* proprio perché differente è lo scenario nel quale avviene la vendita.

Metodo di stima

Il metodo di stima utilizzato è il sintetico comparativo, basato su recenti transazioni per immobili simili in zona e/o sulle richieste di mercato, il tutto verificato con le quotazioni delle principali Bande Dati (O.M.I., O.S.M.I., Borsino Immobiliare) come da documentazione allegata.

Le indagini sono state effettuate altresì consultando in rete i due canali immobiliari più noti (immobiliare.it e casa.it).

Da tale consultazione sono emersi, nella zona di interesse ed a riguardo della tipologia immobiliare in questione, diversi annunci immobiliari, dei quali, gli unici che si ritiene di porre a comparazione con i beni oggetto di stima, sono quelli qui allegati.

Riserve, osservazioni e precisazioni

La perizia è svolta con riserva:

- sugli eventuali vizi e/o difetti occulti, non rilevabili con semplici sopralluoghi;
- sulla conformità normativa di tutti gli impianti, se non documentata con certificati allegati alla presente relazione peritale;
- sulla interpretazione di tutte le normative urbanistico edilizie comunali qualora sia assente un progetto da esaminare;

Inoltre il valore finale assegnato si deve intendere, sempre, a corpo e per gli immobili così come visionati e riprodotti nelle fotografie allegate alla presente relazione.

Le spese condominiali indicate, con particolare riferimento a quelle insolute, vanno attentamente verificate ed eventualmente fatte aggiornare dall'Amministratore. Gli importi indicati sono riferiti alla data di perizia.

L'accertamento di conformità è da intendersi limitato al bene oggetto di stima e non sull'intero edificio di cui è parte.

I vincoli e gravami sopra riportati sono stati desunti dalla certificazione notarile e/o dalla Ispezione

Ipotecaria in allegato. Certificazione e/o Ispezione alla quale si rimanda per ogni eventuale errore od omissione.

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	cantina	7,00	0,00	4.400,00	4.400,00
				4.400,00 €	4.400,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 4.400,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **20 %** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 880,00**

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 3.520,00**

LOTTO 9

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A box singolo a GAMBOLO' Via Magenta 30, della superficie commerciale di **24,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Ampio box autorimessa, della superficie utile di circa **mq.24** (larghezza 4,60 x lunghezza 5,20), sito al piano terra del corpo staccato (su due livelli (terreno e primo) posto in cortile.

All'unità compete quota proporzionale di comproprietà su enti e spazi comuni ai sensi dell'art.1117 cpc.

A miglior descrizione valgano altresì le riprese fotografiche e le planimetrie in allegato alla presente.

Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 3154 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 24 mq, rendita 63,21 Euro, indirizzo catastale: Via Magenta n.30, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: (da nord, in senso orario e con riferimento alla planimetria catastale in allegato): Dapprima cortile comune su due lati indi ragione di terzi al mappale 2855, box di terzi al sub.2 e, per chiudere, ancora cortile comune. Salvo errori e come meglio di fatto.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	24,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 7.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 5.600,00
Data della valutazione:	17/07/2019

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 21/09/2012 a firma di *.....* di Milano ai nn. *.....* di repertorio, iscritta il 24/09/2012 a Vigevano ai nn. 7711/997, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: €200.000,00.

Importo capitale: €100.000,00.

Durata ipoteca: anni 10 (dieci).

La formalità è riferita solamente a Lotto in questione oltre ad un'abitazione (fg.26-mapp.3154-sub.4) non oggetto di procedura.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

sentenza di fallimento, stipulata il 25/05/2018 a firma di Tribunale di Milano ai nn. 660 di repertorio, trascritta il 18/09/2018 a Vigevano ai *.....*, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a la nota di trascrizione non riporta i beni colpiti..

La suddetta trascrizione risulta annotata in data 18/03/2019 ai *.....* per restrizione di beni (abitazione fg.26 - mapp.3154 - sub.4).

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 0,00**

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 0,00**

Ulteriori avvertenze:

Spese condominiali non indicate in quanto l'edificio non risulta Amministrato.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di permuta (dal 31/05/2012), con atto stipulato il 31/05/2012 a firma di *.....* di Milano ai *.....* di repertorio, trascritto il 08/06/2012 a Vigevano ai *.....*

Il titolo è riferito solamente a Lotto in questione oltre ad un'abitazione (fg.26 - mapp.3154 - sub.4) non oggetto di procedura.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (fino al 31/05/2012), con atto stipulato il 16/05/2000 a firma di ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ di Garlasco ai nn. ~~XXXXXXXXXXXX~~ di repertorio, trascritto il 19/05/2000 a Vigevano ai ~~XXXXXXXXXXXX~~

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (fino al 31/05/2012), con atto stipulato il 04/02/1997 a firma di ~~XXXXXXXXXXXX~~ di Garlasco ai nn. ~~XXXXXXXXXXXX~~ di repertorio, trascritto il 14/02/1997 a Vigevano ai ~~XXXXXXXXXXXX~~

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia ~~XXXXXXXXXXXX~~ intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di nuova costruzione previo abbattimento di costruzione esistente, presentata il 23/02/1976, rilasciata il 14/04/1976 con il ~~XXXXXXXXXXXX~~ di protocollo, agibilità del 11/07/1977 con il ~~XXXXXXXXXXXX~~

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Dal confronto tra i disegni di progetto allegati alla P.E.n.10/1976 e lo stato di fatto si registrano le seguenti difformità: - cambio di destinazione d'uso da locali sgombero a box autorimessa; - demolizione di un tavolato interno (evidenziato in tinta gialla nella planimetria qui riportata); - modifica del portone di accesso; (normativa di riferimento: L.47/85 e succ.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA in Sanatoria, previo pagamento dell'oblazione prevista.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- CILA in Sanatoria (oneri, oblazioni e spese tecniche incluse): €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: Entro 120 giorni dal Decreto di Trasferimento

Questa situazione è riferita solamente a Lotto in questione..

Nessun accertamento è stato effettuato sui beni non oggetto di procedura.



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN GAMBOLO' VIA MAGENTA 30

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a GAMBOLO' Via Magenta 30, della superficie commerciale di **24,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Ampio box autorimessa, della superficie utile di circa **mq.24** (larghezza 4,60 x lunghezza 5,20), sito al piano terra del corpo staccato (su due livelli (terreno e primo) posto in cortile.

All'unità compete quota proporzionale di comproprietà su enti e spazi comuni ai sensi dell'art.1117 cpc.

A miglior descrizione valgono altresì le riprese fotografiche e le planimetrie in allegato alla presente.

Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 3154 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 24 mq, rendita 63,21 Euro, indirizzo catastale: Via Magenta n.30, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: (da nord, in senso orario e con riferimento alla planimetria catastale in allegato): Dapprima cortile comune su due lati indi ragione di terzi al mappale 2855, box di terzi al sub.2 e, per chiudere, ancora cortile comune. Salvo errori e come meglio di fatto.



accesso al cortile dall'androne comune



corpo di fabbrica in cortile



vista interna



vista androne dal cortile comune

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box autorimessa	24,00	x	100 %	=	24,00
Totale:	24,00				24,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **8.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 8.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 8.500,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Obiettivo della valutazione

In ragione dell'obiettivo della presente valutazione, che chiede di esprimere il più probabile valore di mercato e quello di vendita giudiziaria - alla data odierna - degli immobili in questione, occorre innanzitutto precisare che cosa si intende per "valore di mercato" e per "valore di vendita giudiziaria".

Per "più probabile valore di mercato" di un immobile si intende – in sostanza – il più probabile prezzo pagabile per il bene in questione in un libero mercato ovvero un mercato in cui i prezzi di beni e servizi sono raggiunti esclusivamente dalla mutua interazione di venditori e acquirenti nei tempi necessari per il massimo realizzo. Per definizione, nel libero mercato venditori e acquirenti non si forzano o ingannano a vicenda, né sono forzati da una terza parte.

Si precisa che il più probabile valore di mercato in libera contrattazione, come sopra definito si differenzia, per sostanza e natura, dal valore di vendita giudiziaria nel caso di vendita obbligata in tempi ristretti.

Il "valore di vendita giudiziaria" (o di realizzo dalla vendita obbligata) è ovviamente sempre inferiore al valore di mercato proprio perché differente è lo scenario nel quale avviene la vendita.

Metodo di stima

Il metodo di stima utilizzato è il sintetico comparativo, basato su recenti transazioni per immobili simili in zona e/o sulle richieste di mercato, il tutto verificato con le quotazioni delle principali Bande Dati (O.M.I., O.S.M.I., Borsino Immobiliare) come da documentazione allegata.

Le indagini sono state effettuate altresì consultando in rete i due canali immobiliari più noti (immobiliare.it e casa.it).

Da tale consultazione sono emersi, nella zona di interesse ed a riguardo della tipologia immobiliare in questione, diversi annunci immobiliari, dei quali, gli unici che si ritiene di porre a comparazione con i beni oggetto di stima, sono quelli qui allegati.

Riserve, osservazioni e precisazioni

La perizia è svolta con riserva:

- sugli eventuali vizi e/o difetti occulti, non rilevabili con semplici sopralluoghi;
- sulla conformità normativa di tutti gli impianti, se non documentata con certificati allegati alla presente relazione peritale;
- sulla interpretazione di tutte le normative urbanistico edilizie comunali qualora sia assente un progetto da esaminare;

Inoltre il valore finale assegnato si deve intendere, sempre, a corpo e per gli immobili così come visionati e riprodotti nelle fotografie allegate alla presente relazione.

L'accertamento di conformità è da intendersi limitato al bene oggetto di stima e non sull'intero edificio di cui è parte.

I vincoli e gravami sopra riportati sono stati desunti dalla certificazione notarile e/o dalla Ispezione Ipotecaria in allegato. Certificazione e/o Ispezione alla quale si rimanda per ogni eventuale errore od omissione.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	box singolo	24,00	0,00	8.500,00	8.500,00
				8.500,00 €	8.500,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 1.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 7.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **20 %** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 1.400,00**

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 5.600,00**

data 17/07/2019

il tecnico incaricato
 DOTT. ING. ERNESTO GHELFI