



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

127/2024

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT.SSA CATERINA RIZZOTTO

CURATORE:

DOTT.SSA STEFANIA ALETTO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 04/02/2025

creata con [Tribù Office 6](#)

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Annalisa Cairo

CF:CRANLS58B54F704U

con studio in VILLASANTA (MB) VIA MOSE BIANCHI 3

telefono: 0392325209

email: annalisa.cairo@gmail.com

PEC: annalisa.cairo@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 127/2024

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a MILANO via Degli Umiliati 51, frazione Ponte Lambro, della superficie commerciale di **105,97** mq per la quota di 500/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***), gravato da diritto di abitazione

Nell'edificio sito in Comune di Milano, via degli Umiliati n. 51, appartamento interno 21 composto da tre locali oltre servizi sito al piano quarto della scala B, con pertinenziali vano di cantina numero 23 e vano ad uso autorimessa privata numero 21 (corpo B nella presente relazione) posti al piano seminterrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 4-S1, ha un'altezza interna di 2,89. Identificazione catastale:

- foglio 593 particella 119 sub. 19 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 8, consistenza 6,5 vani, rendita 956,74 Euro, indirizzo catastale: Via Degli Umiliati n. 51, piano: 4-S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: dell'appartamento: a nord appartamento interno 20, ad est e ad ovest area comune, a sud appartamento interno 22 ed enti comuni condominiali; della cantina: a nord corridoio comune, a est cantina n. 22, a sud locale centrale termica, a ovest cantina n. 24

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 7 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1981.

B **box singolo** a MILANO via Degli Umiliati 51, frazione Ponte Lambro, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 500/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) gravato da diritto di abitazione. Box autorimessa singolo posto in fabbricato in corpo staccato ed accessibile dal corsello comune ai box. L'area è stata interessata da recenti allagamenti dovuti alla esondazione del fiume Lambro, circostanza che rileva, ad oggi, la sussistenza di degrado degli intonaci. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,16. Identificazione catastale:

- foglio 593 particella 119 sub. 54 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 8, consistenza 14 mq, rendita 95,44 Euro, indirizzo catastale: Via Degli Umiliati n. 51, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: a nord autorimessa n. 16, a est autorimessa n. 20, a sud passo carraio, a ovest area comune

L'intero edificio sviluppa 1 piano, .

C **box singolo** a MILANO via Degli Umiliati 27/A fraz. Ponte Lambro, della superficie commerciale di **13,00** mq per la quota di 500/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) Box autorimessa ubicato all'interno della corte di pertinenza di fabbricato condominiale al civico 27/A di via Degli Umiliati; l'accesso, che avviene attraverso un portico coperto di limitate dimensioni in larghezza, è parte di fabbricato in corpo staccato realizzato con funzioni di rimessaggio auto di piccole dimensioni. Si rileva il forte degrado degli intonaci interni e la scadente manutenzione generale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,19. Identificazione catastale:

- foglio 565 particella 353 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 8, consistenza 13 mq, rendita 88,62 Euro, indirizzo catastale: Via Degli Umiliati n. 27/A, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: passo carraio, altro box, proprietà di terzi, altro box

L'intero edificio sviluppa 1 piano, .

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	132,97 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 72.975,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 72.975,00
Data della valutazione:	04/02/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

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:

Convenzione.

Si precisa che il diritto di proprietà superficiaria novantennale sull'area identificata al Catasto Terreni del Comune di Milano al Foglio 593 mappali 119 e 120 era stato concesso, ai sensi dell'art. 35, 7° comma, Legge n. 865 del 1971, alla società "COOPERATIVA EDILIZIA UMILIATI 49 - S.R.L." da potere del "C.I.M.E.P. - CONSORZIO INTERCOMUNALE MILANESE PER L'EDILIZIA POPOLARE", con sede in Milano, e da potere del "COMUNE DI MILANO", in forza di

Convenzione stipulata con atto a rogito Notaio Giovanni Notari di Milano in data 19 ottobre 1976 repertorio n. 62005/3153, registrato a Milano in data 25 novembre 1976 al n. 7708 vol. 14 e trascritto presso i Registri Immobiliari di Milano 1 in data 14 marzo 1979 ai nn.ri 10547/9373. Si dà atto che nel sopra citato atto di cessione dell'area in proprietà a rogito Notaio Riccardo Todeschini del 9 febbraio 2004 repertorio n. 131335/18977, viene stabilito che non ricorrono più i requisiti soggettivi di idoneità per acquirenti e conduttori e che non sussiste più il diritto di prelazione a favore del Comune, entrambi previsti dall'originaria Convenzione a rogito Notaio Giovanni Notari del 19 ottobre 1976 repertorio n. 62005/3153, e che i vincoli di determinazione del prezzo di cessione e del canone di locazione "perderanno efficacia dal 19 ottobre 2006"; pertanto, **non sussistono più vincoli e limiti alla libera commerciabilità dei beni oggetto della presente relazione.**

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

4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.*

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 al mapp. 119:	€. 2.779,51
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00
Millesimi condominiali mapp 119:	27,191

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 500/1000, in forza di atto di successione - accettazione con beneficio di inventario (dal 15/03/2023), con atto stipulato il 15/03/2023 a firma di Notaio Loviseti ai nn. 11405/5499 di repertorio, trascritto il 11/04/2023 a Milano ai nn. 25340/18936.

Il titolo è riferito solamente a beni in oggetto di perizia al fg. 593 mapp 119 sub 19 e 54 e fg 565 mapp 353 sub 2.

Si precisa che la di lui madre Signora Q. G. M. ha accettato l'eredità del de cuius con beneficio di inventario in forza di atto a rogito Notaio Marco Loviseti di Milano in data 15 marzo 2023 repertorio n. 11405/5499,

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000 di piena proprietà, in forza di cessione proprietà dell'area (dal 29/10/1980 fino al 24/09/2020), con atto stipulato il 09/02/2004 a firma di Notaio Todeschini ai nn. 131335/18977 di repertorio, registrato il 24/02/2004 a Milano 3 ai nn. 1794

serie 1T, trascritto il 25/02/2004 a Milano 1 ai nn. 13205/7815.

Il titolo è riferito solamente a beni in oggetto di perizia al fg. 593 mapp 119 sub 19 e 54.

In forza di Convenzione per la cessione dell'area in proprietà, stipulata con atto a rogito Notaio Riccardo Todeschini di Milano in data 9 febbraio 2004 repertorio n. 131335/18977, registrato a Milano 3 in data 24 febbraio 2004 al n. 1794 Serie 1T e trascritto presso i Registri Immobiliari di Milano 1 in data 25 febbraio 2004 ai nn.ri 13205/7815, il Signor G. F., in regime di comunione legale dei beni con la di lui coniuge Signora Q. G. M., divenne pieno ed esclusivo proprietario di quanto in oggetto.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000 proprietà superficiaria, in forza di atto di assegnazione in proprietà superficiaria , in qualità di soci di cooperativa edilizia (dal 29/10/1980 fino al 24/09/2020), con atto stipulato il 29/10/1980 a firma di Notaio Avanzini ai nn. 40275 - n. 40283 del 30/10/1980 di repertorio, registrato il 10/11/1980 a Milano ai nn. 53574, trascritto il 24/11/1980 a Milano 1 ai nn. 43661/35761.

Il titolo è riferito solamente a beni in oggetto di perizia al fg. 593 mapp 119 sub 19 e 54.

In diritto di proprietà superficiaria per anni 90 (novanta) a far data dal 19 ottobre 1976, in regime di comunione legale dei beni, da potere della società "C. E. U. S.R.L.", con sede in Milano;

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 31/10/1985 fino al 24/09/2020), con atto stipulato il 31/10/1985 a firma di Notaio Lorenzi ai nn. 22756 di repertorio, trascritto il 15/11/1985 a Milano 1 ai nn. 36393/26575.

Il titolo è riferito solamente a beni in oggetto di perizia al fg. 593 mapp 353 sub 2

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 500/1000, in forza di denuncia di successione (dal 24/09/2020 fino al 14/04/2022), registrato il 01/06/2021 ai nn. 22341 vol 88888, trascritto il 03/06/2021 a Milano 1 ai nn. 43522/30365.

Il titolo è riferito solamente a beni in oggetto di perizia al fg. 593 mapp 353 sub 2

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 500/1000, in forza di denuncia di successione (dal 24/09/2020 fino al 14/04/2022), registrato il 01/06/2021 ai nn. 22341 vol 88888, trascritto il 03/06/2021 a Milano 1 ai nn. 43522/30365.

Il titolo è riferito solamente a beni in oggetto di perizia al fg. 593 mapp 119 sub 19 e 54

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 500/1000, in forza di atto di compravendita (dal 22/06/2022 fino al 21/03/2023), con atto stipulato il 22/06/2022 a firma di Notaio Loviseti ai nn. 11405/5499 di repertorio, trascritto il 11/04/2023 a Milano ai nn. 25340/18936.

Il titolo è riferito solamente a beni in oggetto di perizia al fg. 593 mapp 119 subb 19 e 54

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia N. **291/76** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di fabbricato di sei piani fuori terra ad uso abitazione, autorimesse sotterranee e recinzione, presentata il 15/09/1975, rilasciata il 26/02/1976, agibilità del 21/01/1992 con il n. a decorrere dal 20/10/1981 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a intero fabbricato.

Variante 708 del 26/04/1977

Licenza edilizia N. **14559/3486**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di edificazione nuovo fabbricato, rilasciata il 09/09/1968.

Il titolo è riferito solamente a box autorimessa al fg 565 mapp 353 sub 2.

Non sono state rinvenute presso gli archivi comunali pratiche edilizie inerenti i box autorimessa

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni con demolizione di tavolato interno al bagno (già di separazione formare antibagno) e demolizione parziale di tavolato interposto tra ingresso e soggiorno

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

Costi di regolarizzazione:

- segnalazione difformità interne - oneri e tecnico incaricato : €2.000,00

Questa situazione è riferita solamente a opere interne appartamento al sub 19

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MILANO VIA DEGLI UMILIATI 51, FRAZIONE PONTE LAMBRO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MILANO via Degli Umiliati 51, frazione Ponte Lambro, della superficie commerciale di **105,97** mq per la quota di 500/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***), gravato da diritto di abitazione.

Nell'edificio sito in Comune di Milano, via degli Umiliati n. 51, appartamento interno 21 composto da tre locali oltre servizi sito al piano quarto della scala B, con pertinenziali vano di cantina numero 23 e vano ad uso autorimessa privata numero 21 (corpo B nella presente relazione) posti al piano seminterrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 4-S1, ha un'altezza interna di 2,89. Identificazione catastale:

- foglio 593 particella 119 sub. 19 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 8, consistenza 6,5

vani, rendita 956,74 Euro, indirizzo catastale: Via Degli Umiliati n. 51, piano: 4-S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: dell'appartamento: a nord appartamento interno 20, ad est e ad ovest area comune, a sud appartamento interno 22 ed enti comuni condominiali; della cantina: a nord corridoio comune, a est cantina n 22, a sud locale centrale termica, a ovest cantina n. 24

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 7 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1981.



vista dal balcone



vano cantina

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



SERVIZI

municipio	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autostrada	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
aeroporto	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'alloggio dispone di doppio affaccio est-ovest ed è ubicato a piano quarto; lo stato di manutenzione è più che buono. Dall'ingresso si accede direttamente al soggiorno aperto ed alla cucina. Entrambi i locali sono dotati di balcone. Nella zona notte si trovano due camere da letto, doppi servizi, due piccoli ripostigli. A piano interrato una cantina.

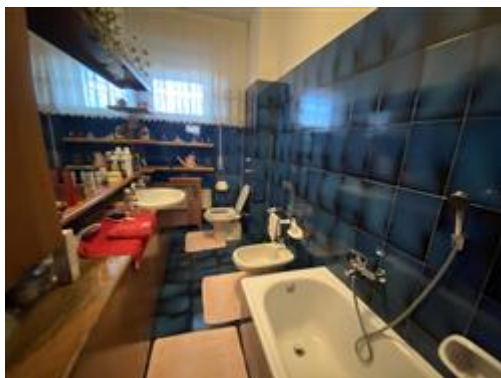
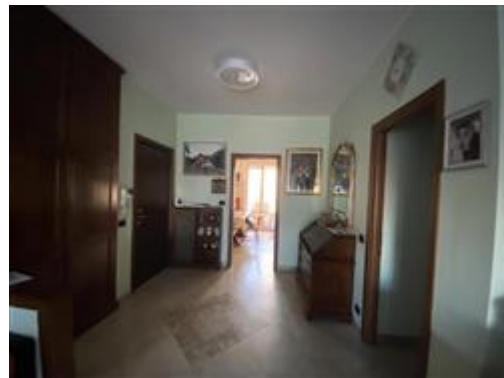
Si precisa che l'azonamento (Ponte Lambro) è spesso interessato dalla sussistenza di inondazioni dovute all'esondazione del fiume Lambro, circostanza che ha portato, anche recentemente, all'allagamento dei vani posti a piano seminterrato (cantine - box)

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> a battente realizzati in alluminio colore bianco	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> a battente realizzati in legno con cornici	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso:</i> a battente - blindata	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni:</i> avvolgibili in PVC	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>condizionamento:</i> sono presenti n. 3 split	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>termico:</i> centralizzato i diffusori sono in radiatori in ghisa leggera e scaldasalviette (bagno)	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>citofonico:</i> video	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>elettrico:</i> sottotraccia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



CLASSE ENERGETICA:

[166.99 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 15146-012275/15 registrata in data 29/04/2015

CONSISTENZA:

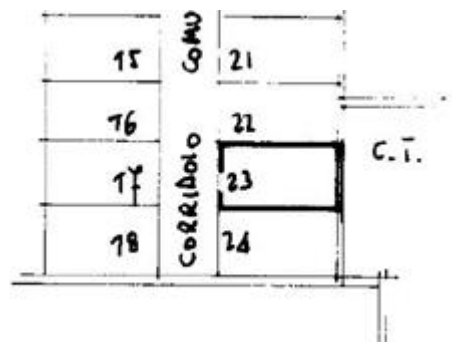
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie commerciale vani abitativi	101,00	x	100 %	=	101,00
balconi	9,60	x	40 %	=	3,84

cantina	4,50	x	25 %	=	1,13
Totale:	115,10				105,97



plan appartamento



plan cantina

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 31/01/2024

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 357/2022

Descrizione: Piena proprietà appartamento piano 1, sup. cat. 80 mq., composto da ampio ingresso, cucina, bagno, ripostiglio, camera e soggiorno oltre a balcone, cantina al piano interrato e locale solaio al piano sottotetto.

Indirizzo: via Elio Vittorini n. 32 Milano, MI

Superfici principali e secondarie: 80

Superfici accessorie:

Prezzo: 132.500,00 pari a 1.656,25 Euro/mq

Valore Ctu: 167.000,00 pari a: 2.087,50 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 133.600,00 pari a: 1.670,00 Euro/mq

Distanza: 693.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 30/01/2025

Descrizione: trilocale: soggiorno, cucina con balcone, zona notte con due camere, un bagno

Indirizzo: via Degli Umiliati

Superfici principali e secondarie: 90

Superfici accessorie:

Prezzo: 229.000,00 pari a 2.544,44 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 30/01/2025

Descrizione: trilocale: soggiorno, cucina abitabile, zona notte con due camere, due bagni, cantina

Indirizzo: via Degli Umiliati 33

Superfici principali e secondarie: 90

Superfici accessorie:

Prezzo: 180.000,00 pari a 2.000,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati Agenzia delle Entrate (30/01/2025)

Valore minimo: 2.300,00

Valore massimo: 3.600,00

Borsino Immobiliare (30/01/2025)

Valore minimo: 2.719,00

Valore massimo: 3.742,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Poichè le indagini di mercato condotte per immobili medesimo azionamento, ad oggi rilevabili da siti e/o operatori in zona, sono da riferirsi a prezzi medi di vendita "sperati" al momento dell'avvio della compravendita, dato atto dello stato dell'immobile, con finiture ed impianti in normale stato di manutenzione, a parte di immobile in ottima ubicazione, si ritiene congrua, ai fini della stima del valore più probabile di mercato, la applicazione del valore pari ad €/mq. 2.500,00 circa. Si precisa che il valore finale sarà decurtato in relazione alla necessità della presentazione di pratica di Sanatoria per interventi eseguiti in assenza di regolare autorizzazione amministrativa.

Precisazioni: il valore finale è da intendersi comprensivo dei vizi e difetti segnalati ed eventualmente occulti, questi non rilevabili dai normali accertamenti effettuati dal perito in sede di sopralluogo; della eventuale non conformità degli impianti i cui costi di adeguamento/revisione saranno da intendersi ricompresi nella stima finale; di eventuali non conformità edilizie/urbanistiche inerenti parti condominiali e pertanto non rilevabili dal perito che ha operato esclusivamente con riguardo alla verifica della singola unità immobiliare in oggetto della presente perizia.

Si precisa che oggetto della presente relazione è la quota di 1/2 (un mezzo) del diritto di piena proprietà sui beni immobili appartamento + cantina e box autorimessa al fg 593 mpp 119 subb 19 e 54 sopra identificati, di titolarità della Signora Q. G. M. in forza di successione legittima al di lei figlio G. I., accettata con beneficio di inventario, beni gravati da diritto di abitazione. La stima del diritto in questione è stata pertanto così determinata:

APPARTAMENTO:

Valore dei beni al netto spese adeguamento = € 262.900,00

Valore della quota di diritto di abitazione = € 65.725,00

Valore della quota di proprietà di 1/2 al netto quota diritto = € 131.450,00 - 65.725,00 = € 65.725,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 105,96 x 2.500,00 = **264.900,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 264.900,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 67.725,00**

BENI IN MILANO VIA DEGLI UMILIATI 51, FRAZIONE PONTE LAMBRO

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a MILANO via Degli Umiliati 51, frazione Ponte Lambro, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 500/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Box autorimessa singolo posto in fabbricato in corpo staccato ed accessibile dal corsello comune ai box. L'area è stata interessata da recenti allagamenti dovuti alla esondazione del fiume Lambro, circostanza che rileva, ad oggi, la sussistenza di degrado degli intonaci.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,16. Identificazione catastale:

- foglio 593 particella 119 sub. 54 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 8, consistenza 14 mq, rendita 95,44 Euro, indirizzo catastale: Via Degli Umiliati n. 51, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: a nord autorimessa n. 16, a est autorimessa n. 20, a sud passo carraio, a ovest area comune

L'intero edificio sviluppa 1 piano, .



[illegible]

verde attrezzato

ottimo 

COLLEGAMENTI

autostrada

ottimo 

superstrada

ottimo 

aeroporto

ottimo 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

portone di ingresso: basculante in ferro verniciato

al di sotto della media

*pavimentazione interna:* realizzata in cemento

molto scarso

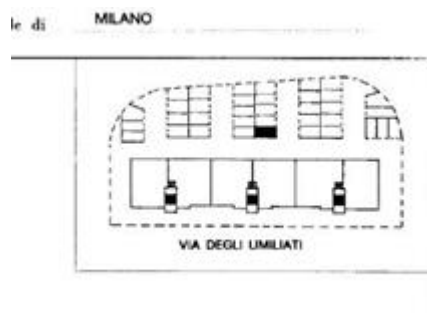


lisciato

CONSISTENZA:

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie catastale	14,00	x	100 %	=	14,00
Totale:	14,00				14,00



elaborato planimetrico box

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

calcolo diritto di abitazione:

BOX:

Valore dei beni = € 9.000,00

Valore della quota di diritto di abitazione = € 2.250,00

Valore della quota di proprietà di 1/2 al netto quota di diritto = € 4.500,00 - 2.250,00 = € 2.250,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 18.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 18.000,00

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

BENI IN MILANO VIA DEGLI UMILIATI 51, FRAZIONE PONTE LAMBRO

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO C

box singolo a MILANO via Degli Umiliati 27/A, frazione Ponte Lambro, della superficie commerciale di **13,00** mq per la quota di 500/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Box autorimessa ubicato all'interno della corte di pertinenza di fabbricato condominiale al civico 27/A di via Degli Umiliati; l'accesso, che avviene attraverso un portico coperto di limitate dimensioni in larghezza, è parte di fabbricato in corpo staccato realizzato con funzioni di rimessaggio auto di piccole dimensioni. Si rileva il forte degrado degli intonaci interni e la scadente manutenzione generale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,19. Identificazione catastale:

- foglio 565 particella 353 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 8, consistenza 13 mq, rendita 88,62 Euro, indirizzo catastale: Via Degli Umiliati n. 27/A, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: passo carraio, altro box, proprietà di terzi, altro box

L'intero edificio sviluppa 1 piano, .



ingresso dalla strada





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



- municipio
- negozi al dettaglio
- supermercato
- scuola elementare
- scuola media inferiore
- ospedale
- campo da calcio
- spazi verde



verde attrezzato

ottimo 

COLLEGAMENTI

autostrada

ottimo 

superstrada

ottimo 

aeroporto

ottimo 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

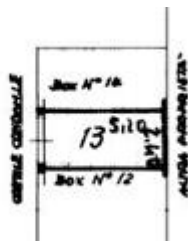
portone di ingresso: a doppio battentepessimo *pavimentazione interna:* realizzata in cementomolto scarso 

lisciato

CONSISTENZA:

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie catastale	13,00	x	100 %	=	13,00
Totale:	13,00				13,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **6.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 6.000,00****Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 3.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo comparativo: effettuati rilievi e misurazioni, compiuti accertamenti ed indagini e

la comparazione dei prezzi in zona per gli immobili di questo tipo e considerata la numerosa offerta sul mercato immobiliare, tenuto conto della natura stessa della vendita giudiziarie, si stima il bene a corpo e non a misura, tenuto conto di tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù come indicati in atto, cui si fa ampio riferimento, nello stato di fatto e di diritto in cui i beni attualmente si trovano, al netto degli interventi di adeguamento meglio descritti al precedente punto 8. E' escluso quanto non riconducibile ad un esame visivo e ascrivibile a vizi occulti.

Come meglio precisato, **i beni oggetto della presente stima identificati al fg 593 mapp 119 subb 19 e 54 sono venduti per quota di 1/2, gravati da diritto di abitazione.** Il relativo valore finale è pertanto così calcolato:

Valore dei bei al netto delle opere di adeguamento = € 271.900,00

valore della quota di diritto di abitazione = €67.975,00

Valore della proprietà per quota di 1/2 (oggetto di perizia) = € 271.900,00/2 = € 135.950,00

Valore della quota di proprietà 1/2 al netto della quota di diritto = € 135.950,00 - 67.975,00 = € 67.975,00.

Il bene identificato al fg 565 mapp 353 è venduto per quota di 1/2.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano I, ufficio tecnico di Milano, agenzie: locali

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	105,96	0,00	264.900,00	69.725,00
B	box singolo	14,00	0,00	18.000,00	2.250,00
C	box singolo	13,00	0,00	6.000,00	3.000,00
				288.900,00 €	74.975,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

I beni sono da considerarsi divisibili limitatamente alla eventuale separata vendita del box autorimessa al mapp 353 sub 2. Nella presente perizia i beni sono stimati in lotto unico

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 2.000,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 72.975,00
VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):	
Riduzione del valore del 0% 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:	€. 0,00
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:	€. 72.975,00

data 04/02/2025

il tecnico incaricato
Annalisa Cairo