



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

233/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

REINVEST S.R.L.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Ida Maria Chieffo

CUSTODE:

Mara Calembò

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 22/12/2022

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

ALFREDO LOTTI

CF:LTTLRD58T23E2500

con studio in MILANO (MI) VIA CERNAIA, 5

telefono: 0297376589

email: arconivola@gmail.com

PEC: lotti.7436@oamilano.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 233/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a MILANO Via Pompeo Cambiasi 5, della superficie commerciale di **30,00** mq per la quota di:

- 1/2 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di usufrutto (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***

Abitazione di tipo economico, posta al piano terzo composta da ingresso, un locale oltre cucina e servizio ed un balcone con annesso un vano solaio al piano settimo sottotetto.

Appartamento:

- Esposizione : unica;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno fino ad h porta ed in cucina fino ad h pensili ;
- pavimenti : in ceramica
- infissi esterni : in legno originale e vetro unico ;
- porta d'accesso: blindata;
- porte interne: in legno con finitura a naturale e riquadratura in vetri;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: centralizzato a termosifoni;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaietta murale a gas installata in cucina;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, e vasca;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: fino a m. 2,90 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: conservato prevalentemente con finiture originali quindi parzialmente da ristrutturare
- si segnala sul balcone la presenza di macerie dovute alla caduta dall' intradosso del balcone superiore del rivestimento dell' intonaco e della malta cementizia dello stesso.
- Vano solaio :
- porta d'accesso: in listelli di legno;
- pavimento: battuta di cemento;

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terzo, ha un'altezza interna di h. 2.90. Identificazione catastale:

- foglio 276 particella 16 sub. 91 (catasto fabbricati), partita 172061, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita 245,32 Euro, indirizzo catastale: Via Pompeo Cambiasi 5, piano: 3 - 7, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ufficio provinciale di milano - terrotrprio servizi catastali
Coerenze: dell'appartamento: corridoio comune, appartamento di proprietà di terzi, Via Cambiasi, altro appartamento di proprietà di terzi del solaio : solaio al subalterno 171, cortile comune, altro solaio al subalterno 173, corridoio comune

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 7 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1959.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	30,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 126.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 116.748,24
Data della valutazione:	22/12/2022

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 DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 12/11/2021 a Milano ai nn. reg. gen. n. 88935 reg. part. n. 61839, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a per la spettante quota di 1/4 del diritto di usufrutto

pignoramento, trascritta il 01/04/2022 a MILANO 1 ai nn. reg. gen. 24770 reg. part. 17179, a favore di

*** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a per la quota di 1/2 per il diritto di usufrutto

pignoramento, trascritta il 01/04/2022 a Milano 1 ai nn. reg. gen. 24770 reg. part. 17179, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 - per il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/2

pignoramento, trascritta il 12/04/2022 a Milano 1 ai nn. reg. gen. 28428 reg. part. 19785, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a PER IL DIRITTO DI USUFRUTTO PER LA QUOTA DI 1/2

pignoramento, trascritta il 20/05/2022 a Milano 1 ai nn. reg. gen. 40092 reg. part. 27936, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a per il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/2 - per il diritto di proprietà per la quota di 1/2

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:	€ 1.891,76
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 2.951,76
Millesimi condominiali:	5,44

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

- Al ventennio il bene oggetto del presente certificato pervenne alla sopra generalizzata signora Brescia Rosa come segue :
- In forza di acquisto della piena proprietà in regime di comunione legale dei beni con il coniuge signor Damiani Leonardo nato a Bisceglie (Ba) il 11 marzo 1932 C.F. DMN LRD 32C11 A883G con atto in autentica Notaio Giovanni Averoldi di Monza (Mi) in data 12 Ottobre 1998 rep. n 74742/11286, trascritto a Milano 1 il 22 ottobre 1998 ai nn. 43307/ 30157
- A seguito di pignoramento esattoriale trascritto a Milano 1 in data 10 Aprile 2006 ai n.ri 28122/15593, successivamente annotato di cancellazione a Milano 1 in data 30 Gennaio 2007 ai n.ri 7238/1452, con decreto di trasferimento derivante da atto giudiziario del tribunale di Milano – Esecuzioni immobiliari, in data 6 Novembre 2006, repertorio n.ro 2132/2006, trascritto a Milano1 in data 13 Novembre 2006 ai n.ri93829/55800, la quota di ½ (un mezzo) della piena proprietà fu trasferita alla Signora Piacentini Eleonora laura, nata a Cona (Ve) il 20 Novembre 1932 C.F. PCN LRL 32560 C938Y
- In forza di atto di compravendita in data 2 Aprile 2008, a rogito del Notaio Alessandro De Cicco di Pioltello (Mi), repertorio n.ro 17966/9118, trascritto a Milano1 in data 4 Aprile 2008 ai n.ri 21266/12375, i coniugi signori Brescia Rosa e Damiani Leonardo, sopra generalizzati, riservandosi il diritto di usufrutto vitalizio con reciproco diritto di accrescimento, vendettero la restante quota di ½ (un mezzo) della nuda proprietà al signor Cangiano Maurizio, nato a Rho (Mi), il 15 Novembre 1982, C.F. CNG MRZ 82515 H264W
- A seguito della morte del signor Damiani Leonardo, deceduto nel Comune di milano il giorno 3 Giugno 2021, il suddetto diritto di usufrutto generale vitalizio si è accresciuto in capo al coniuge superstite signora Brescia Rosa

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiutiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott. Alessandro De Cicco in data 2 Aprile 2008 rep nn.17966 raccol-ta 9118 trascritto a Milano 1 in data 4 Aprile 2008 ai nn. 21266/12375.

Il titolo è riferito solamente a usufrutto per la quota di ½ dal 2 Aprile 2008

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita Notaio Dott. Alessandro De Cicco in data 19 Novembre 2013 rep 24473/13858 trascritto a Milano 1 in data 27 Novembre 2013 ai nn. 58313/43139 .

Il titolo è riferito solamente a nuda proprietà per la quota di ½. - diritto di piena proprietà per la quota di 1/2

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenze per opere edilizie N. **001440**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 14/01/1959, rilasciata il 29/05/1959 con il n. 29367/681 di protocollo, agibilità del 02/08/2010 con il n. 252 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

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 POMPEO CAMBIASI 5

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MILANO Via Pompeo Cambiasi 5, della superficie commerciale di **30,00** mq per la quota di:

- 1/2 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di usufrutto (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***

Abitazione di tipo economico, posta al piano terzo composta da ingresso, un locale oltre cucina e servizio ed un balcone con annesso un vano solaio al piano settimo sottotetto.

Appartamento:

- Esposizione : unica;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno fino ad h porta ed in cucina fino ad h pensili ;
- pavimenti : in ceramica
- infissi esterni : in legno originale e vetro unico ;
- porta d'accesso: blindata;
- porte interne: in legno con finitura a naturale e riquadratura in vetri;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: centralizzato a termosifoni;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaia murale a gas installata in cucina;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, e vasca;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: fino a m. 2,90 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: conservato prevalentemente con finiture originali quindi parzialmente da ristrutturare
- si segnala sul balcone la presenza di macerie dovute alla caduta dall' intradosso del balcone superiore del rivestimento dell' intonaco e della malta cementizia dello stesso.
- Vano solaio :
- porta d'accesso: in listelli di legno;
- pavimento: battuta di cemento;

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terzo, ha un'altezza interna di h. 2.90. Identificazione catastale:

- foglio 276 particella 16 sub. 91 (catasto fabbricati), partita 172061, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita 245,32 Euro, indirizzo catastale: Via Pompeo Cambiasi 5, piano: 3 - 7, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ufficio provinciale di milano - terroprorio servizi catastali
Coerenze: dell'appartamento: corridoio comune, appartamento di proprietà di terzi, Via Cambiasi, altro appartamento di proprietà di terzi del solaio : solaio al subalterno 171, cortile comune, altro solaio al subalterno 173, corridoio comune

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 7 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1959.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Istituto clinico città studi). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

autobus distante 600 metri stazione MM Udine

buono

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sopra della
media

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Non risulta alcuna certificazione energetica.

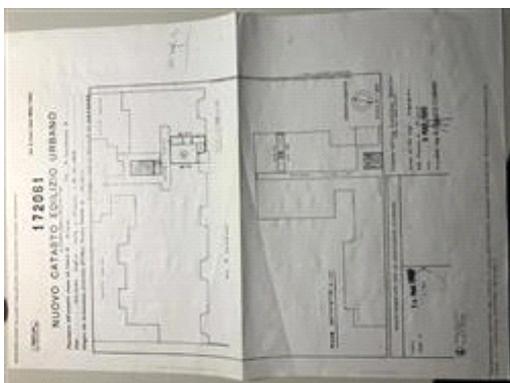


CONSISTENZA:

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
appartamento	30,00	x	100 %	=	30,00
Totale:	30,00				30,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Indirizzo: Via Cambiasi Pompeo 5

Superfici accessorie:

Prezzo: 0,00 pari a 0,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	30,00	x	4.200,00	=	126.000,00
-------------------------------	-------	---	----------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 126.000,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 126.000,00
---	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico di milano, agenzie: Milano, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle entrate

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	30,00	0,00	126.000,00	126.000,00
				126.000,00 €	126.000,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
	0,00
	0,00 €

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: **€ 126.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 6.300,00**

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

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

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€ 2.951,76**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 116.748,24**

data 22/12/2022

il tecnico incaricato
ALFREDO LOTTI

