



# TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 998/2019

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
Condominio "Corte Castelli"

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:  
Dr.ssa Simona Caterbi

CUSTODE:  
Avv. Marco Tamanini

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 08/05/2021

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Arch. Roberto Capra**

CF:CPRRRT61E28F704T  
con studio in Pozzuolo M.na (Mi) via  
Marzabotto, 7 - telefono: 3296903610  
email: architettocapra@gmail.com  
PEC: capra.9702@oamilano.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 998/2019

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**B** box singolo a BELLINZAGO LOMBARDO VIA PADANA SUPERIORE 94, frazione Villa Fornaci, della superficie commerciale di **21,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Autorimessa e deposito

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

2,45. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 25 sub. 747 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 17 mq, rendita 52,68 Euro, indirizzo catastale: VIA PADANA SUPERIORE n. 94 , piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: A nord mapp. 31, a est mapp. 31, a sud altra proprietà e cortile condominiale, a ovest altra unità immobiliare  
Superficie catastale totale: 21 m<sup>2</sup>

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2013.

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>21,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 16.800,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 15.960,00</b>
Data della valutazione:	<b>08/05/2021</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in qualità di proprietario

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

E' stato acquisito l'atto di provenienza.

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

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

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

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

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

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

Non vi è certificato di definita valutazione.

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

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

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

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

*4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

*4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 29/09/2014 a firma di Notaio DELLISANTI DOMINIQUE ai nn. di repertorio 17979/10226 di repertorio, iscritta il 17/11/2020 a Milano ai nn. 92024/13034 , a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da FRAZIONAMENTO IN QUOTA.

Importo ipoteca: 1.958.000,00.

Importo capitale: 979.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 06/11/2020 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO MILANO (MI) ai nn. di repertorio 14513 di repertorio, trascritta il 19/11/2020 a Milano ai nn. 131555 83878, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

*4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.*

*4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

#### **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€. 167,71</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 153,36</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 141,85</b>
Millesimi condominiali:	<b>8,47</b>

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

Ulteriori avvertenze:

Nessuna.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

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

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

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di COMPRAVENDITA DI IMMOBILI URBANI (dal 20/03/2006), con atto stipulato il 20/03/2006 a firma di Dominique Dellisanti ai nn. REP.6824 RACC.3510 di repertorio, registrato il 24/10/2006 a Agenzia Entrate di Gorgonzola ai nn. 3967 Serie 1T, trascritto il 25/10/2006 a Milano ai nn. 162693/84866.

Il titolo è riferito solamente a fg. 1 part. 25 sub. 1-2-3-5-11-14-15.

\_\_\_\_\_ divenne proprietaria per la quota di 1/1 con atto di trasferimento di sede sociale del 27/02/2013 ricevuto dal Notaio Bruno Sergio, in Cassano D'Adda (MI), numero 74/2012 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Milano 2 in data 06/03/2013 ai numeri 21716/14961, \_\_\_\_\_

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di COMPRAVENDITA DI IMMOBILI URBANI (dal 20/03/2006), con atto stipulato il 20/03/2006 a firma di Dominique Dellisanti ai nn. REP.6823 RACC.3509 di repertorio, registrato il 24/10/2006 a Agenzia Entrate di Gorgonzola ai nn. 3967 Serie 1T, trascritto il 25/10/2006 a Milano ai nn. 162690/84863.

Il titolo è riferito solamente a fg. 1 part. 25 sub. 4-6-7-8-9-10-12-13.

\_\_\_\_\_ divenne proprietaria per la quota di 1/1 con atto di trasferimento di sede sociale del 27/02/2013 ricevuto dal Notaio Bruno Sergio, in Cassano D'Adda (MI), numero 74/2012 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Milano 2 in data 06/03/2013 ai numeri 21716/14961, \_\_\_\_\_

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione ( fino al 20/05/1998).

Il titolo è riferito solamente a fg. 1 part. 25 sub. 1-2-3-5-11-14-15

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione.

Il titolo è riferito solamente a fg. 1 part. 25 sub. 4-6-7-8-9-10-12-13

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di compravendita (dal 28/01/1974 fino al 20/03/2006), con atto stipulato il 28/01/1974 a firma di Marco Reschigna ai nn. 232151/11617 di repertorio, trascritto il 25/02/1974 a Milano ai nn. 13278/11717.

Il titolo è riferito solamente a fg. 1 part. 25 sub. 4-6-7-8-9-10-12-13

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 20/05/1998 fino al 02/02/2005), registrato il 28/05/2001 a Milano ai nn. 11650/98/98, trascritto il 21/09/2009 a Milano ai nn. 125123/79747.

Il titolo è riferito solamente a fg. 1 part. 25 sub. 1-2-3-5-11-14-15.

Atto di accettazione tacita di eredità trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Milano 2 in data

25/10/2006 ai numeri 162691/84864

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di denunciata successione (dal 11/09/2001 fino al 20/03/2006), registrato il 11/09/2001 a Gorgonzola ai nn. 15/19, trascritto il 07/01/2003 a Milano ai nn. 162689/84862.

Il titolo è riferito solamente a fg. 1 part. 25 sub. 4-6-7-8-9-10-12-13.

Atto di accettazione tacita di eredità trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Milano 2 in data 25/10/2006 ai numeri 162689/84862;

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di denunciata successione (dal 02/02/2005 fino al 20/03/2006), registrato il 24/11/2005 a Gorgonzola ai nn. 46161/2005/5, trascritto il 01/09/2008 a Milano ai nn. 117396/69144.

Il titolo è riferito solamente a fg. 1 part. 25 sub. 1-2-3-5-11-14-15.

Atto di accettazione tacita di eredità trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Milano 2 in data 25/10/2006 ai numeri 62692/84865;

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

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

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Permesso di costruire **N. 7/06**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Realizzazione edificio residenziale con annessi box e negozi, rilasciata il 14/06/2006 con il n. 5345 prot. di protocollo. Comunicazione di eseguita attività n. 8/12 prot. 6331 del 10/12/2012 Variante rilasciata in data 22/11/2013 prot. 7505

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera del Consiglio comunale n. 54 del 19-12-12, l'immobile ricade in zona R1 Nucleo di antica formazione. Norme tecniche di attuazione ed indici: vedi allegato

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

Nessuna

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

L'immobile risulta **conforme**.

#### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

#### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN BELLINZAGO LOMBARDO VIA PADANA SUPERIORE 94, FRAZIONE VILLA  
FORNACI

### BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

**box singolo** a BELLINZAGO LOMBARDO VIA PADANA SUPERIORE 94, frazione Villa Fornaci, della superficie commerciale di **21,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Autorimessa e deposito

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

2,45. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 25 sub. 747 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 17 mq, rendita 52,68 Euro, indirizzo catastale: VIA PADANA SUPERIORE n. 94 , piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: A nord mapp. 31, a est mapp. 31, a sud altra proprietà e cortile condominiale, a ovest altra unità immobiliare  
Superficie catastale totale: 21 m<sup>2</sup>

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2013.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Milano). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: nessuno, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Naviglio milanese; Parco del Rio Vallone.

#### SERVIZI

asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 18 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 400 m	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 4 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 3 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
metropolitana distante 1,5 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
tangenziale distante 18 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 2 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Autorimessa al piano terra per un posto auto con piccolo locale deposito.

Le condizioni di manutenzione possono considerarsi ottime considerata la recente edificazione ed i materiali utilizzati.

Non vi sono necessità di bonifica di rifiuti tossici o nocivi, altri oneri o pesi.

Abbattimento barriere architettoniche: l'accesso all'autorimessa è in piano e preceduto da cancello elettrificato; la basculante ha apertura manuale.

Delle Componenti Edilizie:

*cancello:* ad ante realizzato in legno verniciato con apertura elettrificata

nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
-------------	---------------------

*infissi esterni:* ad ante realizzati in ferro zincato

nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
-------------	---------------------

*manto di copertura:* realizzato in cemento colorato con coibentazione in a norma di legge

nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
-------------	---------------------

*pareti esterne:* costruite in muratura di mattoni forati e calcestruzzo con coibentazione in a norma di legge, il rivestimento è realizzato in intonaco cementizio

nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
-------------	---------------------

*pavimentazione esterna:* realizzata in ceramica per esterni

nella media 

*pavimentazione interna:* realizzata in ceramica per esterni

nella media 

*plafoni:* realizzati in predalles

nella media 

*portone di ingresso:* basculante realizzato in ferro verniciato , gli accessori presenti sono: serratura

nella media 

*rivestimento esterno:* realizzato in tinteggiatura

nella media 

Degli Impianti:

*elettrico:* esterno , la tensione è di 220 V conformità: a norma di legge per quanto ispezionabile salvo certificazione impiantistica

nella media 

Delle Strutture:

*copertura:* a falde costruita in legno

nella media 

*fondazioni:* travi continue rovesce costruite in cemento armato

nella media 

*solai:* solaio prefabbricato a lastre tipo predalles completato in opera

nella media 

*strutture verticali:* costruite in cemento armato

nella media 

*travi:* costruite in cemento armato

nella media 



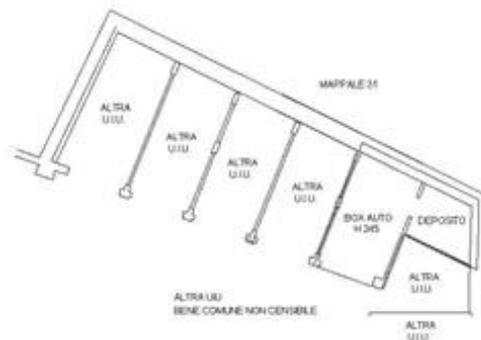


**CONSISTENZA:**

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Autorimessa	21,00	x	100 %	=	21,00
<b>Totale:</b>	<b>21,00</b>				<b>21,00</b>



**VALUTAZIONE:**

**DEFINIZIONI:**

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 02/06/2020  
Fonte di informazione: Remax  
Descrizione: Posto auto  
Indirizzo: Bellinzago via Della Croce 4  
Superfici principali e secondarie: 15  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 5.000,00 pari a 333,33 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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

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

- 100% delle superfici calpestabili, delle superfici pareti divisorie interne, delle superfici pareti portanti interne e perimetrali (per immobile indipendente).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 21,00 x 800,00 = **16.800,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 16.800,00**  
**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 16.800,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Banca dati Agenzia delle Entrate, Comune di Bellinzago Lombardo, centro urbano, destinazione residenza, tipologia abitazioni civili con stato conservativo ottimo valore di mercato €/mq. min. 1.450,00 ed €/mq. massimo 1.800,00; tipologia box con stato di manutenzione normale valore di mercato €/mq. min. 900,00 ed €/mq. massimo 1.150,00, tipologia negozi con stato di manutenzione normale valore di mercato €/mq. min. 1.000,00 ed €/mq. massimo 1.350,00

Borsini immobiliari, Comune di Bellinzago Lombardo, Monozonale, abitazioni di qualità superiore, fascia media €/mq. 1.536,05; box e parcheggi fascia media €/mq. 884,42, negozi fascia media €/mq. 1.019,75.

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

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni

eventualmente riportate in perizia;

- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

##### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
B	box singolo	21,00	0,00	16.800,00	16.800,00
				<b>16.800,00 €</b>	<b>16.800,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Il bene non è convenientemente divisibile

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

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 16.800,00**

#### 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: **€. 840,00**

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: **€. 15.960,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 998/2019

## LOTTO 2

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** negozio a BELLINZAGO LOMBARDO VIA PADANA SUPERIORE 94, frazione Villa Fornaci, della superficie commerciale di **73,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Negozio al piano terra e magazzino al piano interrato

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-S1, ha un'altezza interna di 3,40-2,45. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 25 sub. 753 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 3, consistenza 40 mq, rendita 555,71 Euro, indirizzo catastale: VIA PADANA SUPERIORE n. 94, piano: T-S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: A nord via Padana superiore indi altra u.i. a est, sud, ovest altra u.i.  
Superficie catastale Totale: 51 m<sup>2</sup>

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2013.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>73,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 94.900,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 90.155,00</b>
Data della valutazione:	<b>08/05/2021</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in qualità di proprietario

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

E' stato acquisito l'atto di provenienza.

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

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

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

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

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

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

Non vi è certificato di definita valutazione.

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

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

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

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

*4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

*4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 29/09/2014 a firma di Notaio DELLISANTI DOMINIQUE ai nn. di repertorio 17979/10226 di repertorio, iscritta il 17/11/2020 a Milano ai nn. 92024/13034 , a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da FRAZIONAMENTO IN QUOTA.

Importo ipoteca: 1.958.000,00.

Importo capitale: 979.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 06/11/2020 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO MILANO (MI) ai nn. di repertorio 14513 di repertorio, trascritta il 19/11/2020 a Milano ai nn. 131555 83878, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

*4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.*

*4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

#### **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€. 855,90</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 480,52</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 739,78</b>
Millesimi condominiali:	<b>26,54</b>
sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: cortile condominiale	
Ulteriori avvertenze:	

Nessuna

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

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

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

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di COMPRAVENDITA DI IMMOBILI URBANI (dal 20/03/2006), con atto stipulato il 20/03/2006 a firma di Dominique Dellisanti ai nn. REP.6823 RACC.3509 di repertorio, registrato il 24/10/2006 a Agenzia Entrate di Gorgonzola ai nn. 3967 Serie 1T, trascritto il 25/10/2006 a Milano ai nn. 162690/84863.

Il titolo è riferito solamente a fg. 1 part. 25 sub. 4-6-7-8-9-10-12-13.

[REDACTED] divenne proprietaria per la quota di 1/1 con atto di trasferimento di sede sociale del 27/02/2013 ricevuto dal Notaio Bruno Sergio, in Cassano D'Adda (MI), numero 74/2012 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Milano 2 in data 06/03/2013 ai numeri 21716/14961, [REDACTED]

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di COMPRAVENDITA DI IMMOBILI URBANI (dal 20/03/2006), con atto stipulato il 20/03/2006 a firma di Dominique Dellisanti ai nn. REP.6824 RACC.3510 di repertorio, registrato il 24/10/2006 a Agenzia Entrate di Gorgonzola ai nn. 3967 Serie 1T, trascritto il 25/10/2006 a Milano ai nn. 162693/84866.

Il titolo è riferito solamente a fg. 1 part. 25 sub. 1-2-3-5-11-14-15.

[REDACTED] divenne proprietaria per la quota di 1/1 con atto di trasferimento di sede sociale del 27/02/2013 ricevuto dal Notaio Bruno Sergio, in Cassano D'Adda (MI), numero 74/2012 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Milano 2 in data 06/03/2013 ai numeri 21716/14961, da [REDACTED]

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione ( fino al 20/05/1998).

Il titolo è riferito solamente a fg. 1 part. 25 sub. 1-2-3-5-11-14-15

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione.

Il titolo è riferito solamente a fg. 1 part. 25 sub. 4-6-7-8-9-10-12-13

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di compravendita (dal 28/01/1974 fino al 20/03/2006), con atto stipulato il 28/01/1974 a firma di Marco Reschigna ai nn. 232151/11617 di repertorio, trascritto il 25/02/1974 a Milano ai nn. 13278/11717.

Il titolo è riferito solamente a fg. 1 part. 25 sub. 4-6-7-8-9-10-12-13

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 20/05/1998 fino al 02/02/2005), registrato il 28/05/2001 a Milano ai nn. 11650/98/98, trascritto il 21/09/2009 a Milano ai nn. 125123/79747.

Il titolo è riferito solamente a fg. 1 part. 25 sub. 1-2-3-5-11-14-15.

Atto di accettazione tacita di eredità trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Milano 2 in data 25/10/2006 ai numeri 162691/84864

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di denunciata successione (dal 11/09/2001

fino al 20/03/2006), registrato il 11/09/2001 a Gorgonzola ai nn. 15/19, trascritto il 07/01/2003 a Milano ai nn. 162689/84862.

Il titolo è riferito solamente a fg. 1 part. 25 sub. 4-6-7-8-9-10-12-13.

Atto di accettazione tacita di eredità trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Milano 2 in data 25/10/2006 ai numeri 162689/84862;

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di denunciata successione (dal 02/02/2005 fino al 20/03/2006), registrato il 24/11/2005 a Gorgonzola ai nn. 46161/2005/5, trascritto il 01/09/2008 a Milano ai nn. 117396/69144.

Il titolo è riferito solamente a fg. 1 part. 25 sub. 1-2-3-5-11-14-15.

Atto di accettazione tacita di eredità trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Milano 2 in data 25/10/2006 ai numeri 62692/84865;

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

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

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Permesso di costruire **N. 7/06**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Realizzazione edificio residenziale con annessi box e negozi, rilasciata il 14/06/2006 con il n. 5345 prot. di protocollo. Comunicazione di eseguita attività n. 8/12 prot. 6331 del 10/12/2012 Variante rilasciata in data 22/11/2013 prot. 7505

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera del Consiglio comunale n. 54 del 19-12-12, l'immobile ricade in zona R1 Nucleo di antica formazione. Norme tecniche di attuazione ed indici: vedi allegato

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

Nessuna

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:**

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN BELLINZAGO LOMBARDO VIA PADANA SUPERIORE 94, FRAZIONE VILLA  
FORNACI

## NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

**negozio** a BELLINZAGO LOMBARDO VIA PADANA SUPERIORE 94, frazione Villa Fornaci, della superficie commerciale di **73,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Negozio al piano terra e magazzino al piano interrato

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-S1, ha un'altezza interna di 3,40-2,45. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 25 sub. 753 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 3, consistenza 40 mq, rendita 555,71 Euro, indirizzo catastale: VIA PADANA SUPERIORE n. 94, piano: T-S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: A nord via Padana superiore indi altra u.i. a est, sud, ovest altra u.i.  
Superficie catastale Totale: 51 m<sup>2</sup>

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2013.

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Milano). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: nessuno, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Naviglio milanese; Parco del Rio Vallone.

### SERVIZI

asilo nido	nella media	
biblioteca	al di sotto della media	
centro commerciale	nella media	
centro sportivo	nella media	
cinema	nella media	
farmacie	nella media	
municipio	nella media	
negozi al dettaglio	nella media	
palestra	nella media	
scuola elementare	nella media	
scuola per l'infanzia	nella media	

scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 18 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 400 m	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 4 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 3 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
metropolitana distante 1,5 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
tangenziale distante 18 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 2 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Negoziato al piano terra fronte strada, arretramento marciapiede, composto da ingresso e vetrina, locale unico, disimpegno, servizio igienico, magazzino al piano interrato.

Le condizioni di manutenzione possono considerarsi ottime, vista la recente edificazione ed i materiali utilizzati; deve essere realizzata la scaletta interna di collegamento tra i due livelli.

Non vi sono necessità di bonifica di rifiuti tossici o nocivi, altri oneri o pesi.

Abbattimento barriere architettoniche: il negozio è al piano terra. E' possibile la fruibilità al piano terra da parte di persone con ridotta capacità motoria, previo adattamenti dei sanitari e dei serramenti; il piano interrato è accessibile attraverso l'ascensore condominiale.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> ad ante o vasistas realizzati in alluminio verniciato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> ad ante realizzati in legno verniciato o pvc	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura:</i> realizzato in tegole incemento colorato con coibentazione in poliuretano o similare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne:</i> costruite in muratura di mattoni forati con coibentazione in cappotto esterno, il rivestimento è realizzato in intonaco elastomerico	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica. battuto di cemento al piano interrato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

<i>plafoni:</i> realizzati in gesso	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento esterno:</i> realizzato in zoccolature in granito	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno:</i> posto in bagno realizzato in ceramica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Degli Impianti:		
<i>antenna collettiva:</i> multicanale conformità: a norma di legge salvo produzione certificato di conformità	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>ascensore:</i> oleopneumatico conformità: a norma di legge salvo produzione certificato di collaudo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>citofonico:</i> audiovideo conformità: a norma di legge salvo produzione certificato di conformità	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>condizionamento:</i> multisplit con alimentazione a 220 V con diffusori in interni conformità: a norma di legge salvo produzione certificato di conformità	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>elettrico:</i> sottotraccia , la tensione è di 220 V conformità: a norma di legge salvo produzione certificato di conformità	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>fognatura:</i> mista la reti di smaltimento è realizzata in fognatura comunale con recapito in depuratore consortile conformità: a norma di legge salvo produzione certificato di conformità	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>idrico:</i> sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale , la rete di distribuzione è realizzata in interna conformità: a norma di legge salvo produzione certificato di conformità	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>telefonico:</i> sottotraccia ; il centralino è interno conformità: a norma di legge salvo produzione certificato di conformità	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>termico:</i> condominiale con alimentazione in gas metano i diffusori sono in pannelli radianti a pavimento e termoconvettori conformità: a norma di legge salvo produzione certificato di conformità	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Delle Strutture:		
<i>copertura:</i> a falde costruita in legno	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>fondazioni:</i> travi continue rovesce costruite in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>solai:</i> solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera. predalles al piano interrato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>strutture verticali:</i> costruite in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>travi:</i> costruite in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★





CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Negozio	60,00	x	100 %	=	60,00
Magazzino	26,00	x	50 %	=	13,00
<b>Totale:</b>	<b>86,00</b>				<b>73,00</b>



**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 94.900,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 94.900,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Banca dati Agenzia delle Entrate, Comune di Bellinzago Lombardo, centro urbano, destinazione residenza, tipologia abitazioni civili con stato conservativo ottimo valore di mercato €/mq. min. 1.450,00 ed €/mq. massimo 1.800,00; tipologia box con stato di manutenzione normale valore di mercato €/mq. min. 900,00 ed €/mq. massimo 1.150,00, tipologia negozi con stato di manutenzione normale valore di mercato €/mq. min. 1.000,00 ed €/mq. massimo 1.350,00

Borsini immobiliari, Comune di Bellinzago Lombardo, Monozonale, abitazioni di qualità superiore, fascia media €/mq. 1.536,05; box e parcheggi fascia media €/mq. 884,42, negozi fascia media €/mq. 1.019,75.

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

### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

### VALORE DI MERCATO (OMV):

#### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	negozio	73,00	0,00	94.900,00	94.900,00
				<b>94.900,00 €</b>	<b>94.900,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Il bene non è convenientemente divisibile

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

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 94.900,00**

### 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 **€. 4.745,00**

l'immediatezza della vendita giudiziaria:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 90.155,00</b>

TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 998/2019

## LOTTO 3

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A appartamento** a BELLINZAGO LOMBARDO VIA PADANA SUPERIORE 94, frazione Villa Fornaci, della superficie commerciale di **65,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento al piano terra di due locali, servizio igienico, balcone.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 25 sub. 751 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 3 vani, rendita 111,55 Euro, indirizzo catastale: VIA PADANA SUPERIORE n. 94, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: A nord altra u.i. indi scale comuni, a est bene comune, a sud altre u.i., a ovest altre u.i.

Superficie catastale totale: 65 m<sup>2</sup>, totale escluse aree scoperte: 64 m<sup>2</sup>

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2013.

**B box singolo** a BELLINZAGO LOMBARDO VIA PADANA SUPERIORE 94, frazione Villa Fornaci, della superficie commerciale di **16,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Autorimessa

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di m.

2,45. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 25 sub. 741 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 14 mq, rendita 43,38 Euro, indirizzo catastale: VIA PADANA SUPERIORE n. 94 , piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: A nord mapp. 31, a est mapp. 31, a sud altra proprietà e cortile condominiale, a ovest altra unità immobiliare

Superficie catastale totale: 16 m<sup>2</sup>

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2013.

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>81,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 110.560,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 105.032,00</b>

Data della valutazione: **08/05/2021**

### **3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

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

E' stato acquisito l'atto di provenienza.

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

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

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

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

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

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

Non vi è certificato di definitiva valutazione.

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

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

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

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

*4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

##### *4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 29/09/2014 a firma di Notaio DELLISANTI DOMINIQUE ai nn. di repertorio 17979/10226 di repertorio, iscritta il 17/11/2020 a Milano ai nn. 92024/13034 , a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da FRAZIONAMENTO IN QUOTA.

Importo ipoteca: 1.958.000,00.

Importo capitale: 979.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni

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

pignoramento, stipulata il 06/11/2020 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO MILANO (MI) ai nn. di repertorio 14513 di repertorio, trascritta il 19/11/2020 a Milano ai nn. 131555 83878, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

*4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.*



Il titolo è riferito solamente a fg. 1 part. 25 sub. 4-6-7-8-9-10-12-13

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di compravendita (dal 28/01/1974 fino al 20/03/2006), con atto stipulato il 28/01/1974 a firma di Marco Reschigna ai nn. 232151/11617 di repertorio, trascritto il 25/02/1974 a Milano ai nn. 13278/11717.

Il titolo è riferito solamente a fg. 1 part. 25 sub. 4-6-7-8-9-10-12-13

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 20/05/1998 fino al 02/02/2005), registrato il 28/05/2001 a Milano ai nn. 11650/98/98, trascritto il 21/09/2009 a Milano ai nn. 125123/79747.

Il titolo è riferito solamente a fg. 1 part. 25 sub. 1-2-3-5-11-14-15.

Atto di accettazione tacita di eredità trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Milano 2 in data 25/10/2006 ai numeri 162691/84864

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di denunciata successione (dal 11/09/2001 fino al 20/03/2006), registrato il 11/09/2001 a Gorgonzola ai nn. 15/19, trascritto il 07/01/2003 a Milano ai nn. 162689/84862.

Il titolo è riferito solamente a fg. 1 part. 25 sub. 4-6-7-8-9-10-12-13.

Atto di accettazione tacita di eredità trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Milano 2 in data 25/10/2006 ai numeri 162689/84862;

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di denunciata successione (dal 02/02/2005 fino al 20/03/2006), registrato il 24/11/2005 a Gorgonzola ai nn. 46161/2005/5, trascritto il 01/09/2008 a Milano ai nn. 117396/69144.

Il titolo è riferito solamente a fg. 1 part. 25 sub. 1-2-3-5-11-14-15.

Atto di accettazione tacita di eredità trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Milano 2 in data 25/10/2006 ai numeri 62692/84865;

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

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

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Permesso di costruire **N. 7/06**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Realizzazione edificio residenziale con annessi box e negozi, rilasciata il 14/06/2006 con il n. 5345 prot. di protocollo. Comunicazione di eseguita attività n. 8/12 prot. 6331 del 10/12/2012 Variante rilasciata in data 22/11/2013 prot. 7505

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera del Consiglio comunale n. 54 del 19-12-12, l'immobile ricade in zona R1 Nucleo di antica formazione. Norme tecniche di attuazione ed indici: vedi allegato

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

Nessuna

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

L'immobile risulta **conforme**.

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

## 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

## 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN BELLINZAGO LOMBARDO VIA PADANA SUPERIORE 94, FRAZIONE VILLA  
FORNACI

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a BELLINZAGO LOMBARDO VIA PADANA SUPERIORE 94, frazione Villa Fornaci, della superficie commerciale di **65,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento al piano terra di due locali, servizio igienico, balcone.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 25 sub. 751 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 3 vani, rendita 111,55 Euro, indirizzo catastale: VIA PADANA SUPERIORE n. 94, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: A nord altra u.i. indi scale comuni, a est bene comune, a sud altre u.i., a ovest altre u.i.

Superficie catastale totale: 65 m<sup>2</sup>, totale escluse aree scoperte: 64 m<sup>2</sup>

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2013.

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Milano). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: nessuno, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Naviglio milanese; Parco del Rio Vallone.



SERVIZI

- asilo nido
- biblioteca
- centro commerciale
- centro sportivo
- cinema
- farmacie
- municipio



negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### COLLEGAMENTI

aeroporto distante 18 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 400 m	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 4 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 3 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
metropolitana distante 1,5 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
tangenziale distante 18 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 2 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Unità abitativa al piano terra in contesto residenziale di tipo cortilizio ricostruito.

L'alloggio è composto da ingresso su cucina - soggiorno con affaccio su balcone, disimpegno, camera da letto, bagno.

Le condizioni di manutenzione posso considerarsi ottime, vista la recente edificazione ed i materiali utilizzati; devono essere completati gli impianti elettrico, idrico - sanitario; sono assenti i rivestimenti, le porte interne.

Non vi sono necessità di bonifica di rifiuti tossici o nocivi, altri oneri o pesi.

Abbattimento barriere architettoniche: l'appartamento è al piano terra e dotato di ascensore condominiale per il raggiungimento del piano interrato. E' possibile a fruibilità da parte di persone con ridotta capacità motoria, previo adattamenti dei sanitari e dei serramenti.

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello</i> : ad ante realizzato in legno verniciato con apertura elettrificata	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni</i> : ad ante realizzati in legno verniciato o pvc	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni</i> : ad ante realizzati in legno verniciato o pvc. porte interne assenti	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

<i>manto di copertura:</i> realizzato in tegole incemento colorato con coibentazione in poliuretano o similare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne:</i> costruite in muratura di mattoni forati con coibentazione in cappotto esterno , il rivestimento è realizzato in intonaco elastomerico	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in ceramica per esterni	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>plafoni:</i> realizzati in gesso	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso:</i> ad anta realizzato in ferro e legno , gli accessori presenti sono: serrature	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni:</i> ad ante realizzate in legno verniciato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento esterno:</i> realizzato in zoccolature in granito	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno:</i> posto in bagni e cucine realizzato in ceramica. rivestimento assente	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale:</i> laterale con rivestimento in granito	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Degli Impianti:		
<i>antenna collettiva:</i> multicanale conformità: a norma di legge salvo produzione certificato di conformità	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>antifurto:</i> filiare interno. predisposizione	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>antincendio:</i> estintori ; l'accessibilità da parte dei Vigili del fuoco è limitata conformità: a norma di legge salvo produzione certificato di prevenzione	produzione certificato di conformità. da	
<i>ascensore:</i> oleopneumatico conformità: a norma di legge salvo produzione certificato di collaudo		
<i>citofonico:</i> audiovideo conformità: a norma di legge salvo produzione certificato di conformità. da completare		
<i>condizionamento:</i> multisplit con alimentazione a 220 V con diffusori in interni . solo predisposizione		
<i>elettrico:</i> sottotraccia , la tensione è di 220 V conformità: a norma di legge salvo produzione certificato di conformità. frutti elettrici assenti		
<i>fognatura:</i> mista la reti di smaltimento è realizzata in fognatura comunale con recapito in depuratore consortile conformità: a norma di legge per quanto ispezionabile		
<i>gas:</i> sottotraccia con alimentazione a rete comunale conformità: a norma di legge salvo produzione certificato di conformità		
<i>idrico:</i> sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale , la rete di distribuzione è realizzata in interna conformità: a norma di legge salvo		

nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

completare

*telefonico*: sottotraccia ; il centralino è assente  
conformità: a norma di legge salvo produzione  
certificato di conformità. da completare

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*termico*: condominiale con alimentazione in gas  
metano i diffusori sono in pannelli radianti a  
pavimento conformità: a norma di legge salvo  
produzione certificato di conformità

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Delle Strutture:

*balconi*: costruiti in cemento armato

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*copertura*: a falde costruita in legno

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*fondazioni*: travi continue rovesce costruite in  
cemento armato

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*scale interne*: a tre rampe o continua realizzate in  
cemento armato ; il servoscala è ascensore

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*solai*: solaio misto con travetti prefabbricati e  
completamento in opera. Predalles nelle  
autorimesse

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*strutture verticali*: costruite in cemento armato

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*travi*: costruite in cemento armato

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆





CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento e balcone	65,00	x	100 %	=	65,00
<b>Totale:</b>	<b>65,00</b>				<b>65,00</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Fonte di informazione: Agenzia Immobiliare

Descrizione: bilocale mansardato

Superfici principali e secondarie: 55

Superfici accessorie:

Prezzo: 80.000,00 pari a 1.454,55 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Fonte di informazione: Agenzia Immobiliare

Descrizione: Trilocale su due livelli (box € 20.000,00)

Indirizzo: Don Ambrogio Cesana 12

Superfici principali e secondarie: 110

Superfici accessorie:

Prezzo: 170.000,00 pari a 1.545,45 Euro/mq

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

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

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

- 100% delle superfici calpestabili, delle superfici pareti divisorie interne, delle superfici pareti

portanti interne e perimetrali (per immobile indipendente);

- 25% dei balconi e dei terrazzi scoperti;
- 35% terrazzi e logge;
- 50% cantine comunicanti;
- 50% sottotetti non abitabili con h media 2,40;
- 10% giardini ville (fino a 25 mq, eccedenza 2%).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 65,00 x 1.600,00 = **104.000,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
completamento	-6.240,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 97.760,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 97.760,00**

BENI IN BELLINZAGO LOMBARDO VIA PADANA SUPERIORE 94, FRAZIONE VILLA  
FORNACI

## BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

**box singolo** a BELLINZAGO LOMBARDO VIA PADANA SUPERIORE 94, frazione Villa Fornaci, della superficie commerciale di **16,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Autorimessa

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di m.

2,45. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 25 sub. 741 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 14 mq, rendita 43,38 Euro, indirizzo catastale: VIA PADANA SUPERIORE n. 94 , piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: A nord mapp. 31, a est mapp. 31, a sud altra proprietà e cortile condominiale, a ovest altra unità immobiliare  
Superficie catastale totale: 16 m<sup>2</sup>

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2013.



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Milano). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: nessuno, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Naviglio milanese; Parco del Rio Vallone.





SERVIZI

- asilo nido
- biblioteca
- centro commerciale
- centro sportivo
- cinema
- farmacie
- municipio
- negozi al dettaglio
- palestra
- scuola elementare
- scuola per l'infanzia
- scuola media inferiore
- spazi verde
- supermercato



COLLEGAMENTI

- aeroporto distante 18 km



autobus distante 400 m	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 4 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 3 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
metropolitana distante 1,5 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
tangenziale distante 18 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 2 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Autorimessa al interrato per un posto auto.

Le condizioni di manutenzione possono considerarsi ottime considerata la recente edificazione ed i materiali utilizzati..

Non vi sono necessità di bonifica di rifiuti tossici o nocivi, altri oneri o pesi.

Abbattimento barriere architettoniche: l'accesso all'autorimessa è preceduto da cancello elettrificato; la basculante ha apertura manuale.

Delle Componenti Edilizie:

*cancello:* ad ante realizzato in legno verniciato con apertura elettrificata

nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
-------------	---------------------

*infissi esterni:* ad ante realizzati in ferro zincato

nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
-------------	---------------------

*manto di copertura:* realizzato in cemento colorato con coibentazione in a norma di legge

nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
-------------	---------------------

*pareti esterne:* costruite in muratura di mattoni forati e calcestruzzo con coibentazione in a norma di legge , il rivestimento è realizzato in intonaco cementizio

nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
-------------	---------------------

*pavimentazione esterna:* realizzata in ceramica per esterni

nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
-------------	---------------------

*pavimentazione interna:* realizzata in ceramica per esterni

nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
-------------	---------------------

*plafoni:* realizzati in predalles

nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
-------------	---------------------

*portone di ingresso:* basculante realizzato in ferro verniciato , gli accessori presenti sono: serratura

nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
-------------	---------------------

*rivestimento esterno:* realizzato in tinteggiatura

nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
-------------	---------------------

Degli Impianti:

*elettrico:* esterno , la tensione è di 220 V conformità: a norma di legge per quanto

ispezionabile impiantistica	salvo	certificazione
-----------------------------	-------	----------------

nella media



Delle Strutture:

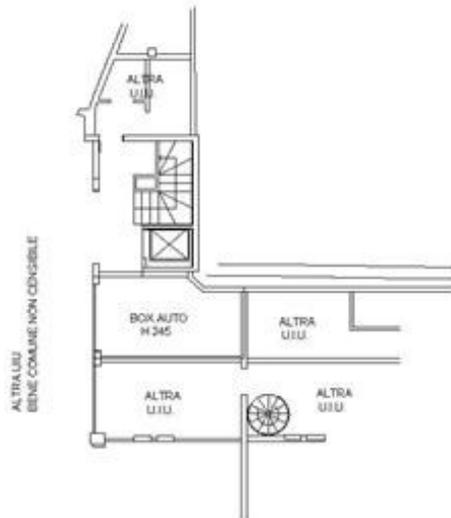
<i>copertura</i> : a falde costruita in legno	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>fondazioni</i> : travi continue rovesce costruite in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>solai</i> : solaio prefabbricato a lastre tipo predalles completato in opera	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>strutture verticali</i> : costruite in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>travi</i> : costruite in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Autorimessa	16,00	x	100 %	=	16,00
<b>Totale:</b>	<b>16,00</b>				<b>16,00</b>



## VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 02/06/2020

Fonte di informazione: Remax

Descrizione: Posto auto

Indirizzo: Bellinzago via Della Croce 4

Superfici principali e secondarie: 15

Superfici accessorie:

Prezzo: 5.000,00 pari a 333,33 Euro/mq

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

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

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

- 100% delle superfici calpestabili, delle superfici pareti divisorie interne, delle superfici pareti portanti interne e perimetrali (per immobile indipendente).

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 16,00 x 800,00 = **12.800,00**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 12.800,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 12.800,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Banca dati Agenzia delle Entrate, Comune di Bellinzago Lombardo, centro urbano, destinazione residenza, tipologia abitazioni civili con stato conservativo ottimo valore di mercato €/mq. min. 1.450,00 ed €/mq. massimo 1.800,00; tipologia box con stato di manutenzione normale valore di mercato €/mq. min. 900,00 ed €/mq. massimo 1.150,00, tipologia negozi con stato di manutenzione normale valore di mercato €/mq. min. 1.000,00 ed €/mq. massimo 1.350,00

Borsini immobiliari, Comune di Bellinzago Lombardo, Monozonale, abitazioni di qualità superiore, fascia media €/mq. 1.536,05; box e parcheggi fascia media €/mq. 884,42, negozi fascia media €/mq. 1.019,75.

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

#### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	65,00	0,00	97.760,00	97.760,00
B	box singolo	16,00	0,00	12.800,00	12.800,00
				<b>110.560,00 €</b>	<b>110.560,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Il bene non è convenientemente divisibile

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

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 110.560,00**

**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: **€. 5.528,00**

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: **€. 105.032,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 998/2019

## LOTTO 4

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A appartamento** a BELLINZAGO LOMBARDO VIA PADANA SUPERIORE 94, frazione Villa Fornaci, della superficie commerciale di **37,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento al piano terra di un locale, servizio igienico.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di

2,70. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 25 sub. 752 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 2 vani, rendita 74,37 Euro, indirizzo catastale: VIA PADANA SUPERIORE n. 94, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: A nord scale comuni indi cortile condominiale, a est cortile condominiale, a sud a ovest altra u.i.

Totale: 37 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 37 m<sup>2</sup>

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2013.

**B box singolo** a BELLINZAGO LOMBARDO VIA PADANA SUPERIORE 94, frazione Villa Fornaci, della superficie commerciale di **17,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Autorimessa

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di m.

2,45. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 25 sub. 748 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 16 mq, rendita 49,58 Euro, indirizzo catastale: VIA PADANA SUPERIORE n. 94 , piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: Su tutti i lati parti comuni

Superficie catastale totale: 17 m<sup>2</sup>

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2013.

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>54,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 69.248,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 65.785,60</b>
Data della valutazione:	<b>08/05/2021</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

#### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

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

E' stato acquisito l'atto di provenienza.

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

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

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

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

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

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

Non vi è certificato di definitiva valutazione.

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

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

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

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

*4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

##### *4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 29/09/2014 a firma di Notaio DELLISANTI DOMINIQUE ai nn. di repertorio 17979/10226 di repertorio, iscritta il 17/11/2020 a Milano ai nn. 92024/13034 , a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da FRAZIONAMENTO IN QUOTA.

Importo ipoteca: 1.958.000,00.

Importo capitale: 979.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni

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

pignoramento, stipulata il 06/11/2020 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO MILANO (MI) ai nn. di repertorio 14513 di repertorio, trascritta il 19/11/2020 a Milano ai nn. 131555 83878, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

##### *4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.*



Il titolo è riferito solamente a fg. 1 part. 25 sub. 4-6-7-8-9-10-12-13

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di compravendita (dal 28/01/1974 fino al 20/03/2006), con atto stipulato il 28/01/1974 a firma di Marco Reschigna ai nn. 232151/11617 di repertorio, trascritto il 25/02/1974 a Milano ai nn. 13278/11717.

Il titolo è riferito solamente a fg. 1 part. 25 sub. 4-6-7-8-9-10-12-13

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 20/05/1998 fino al 02/02/2005), registrato il 28/05/2001 a Milano ai nn. 11650/98/98, trascritto il 21/09/2009 a Milano ai nn. 125123/79747.

Il titolo è riferito solamente a fg. 1 part. 25 sub. 1-2-3-5-11-14-15.

Atto di accettazione tacita di eredità trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Milano 2 in data 25/10/2006 ai numeri 162691/84864

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di denunciata successione (dal 11/09/2001 fino al 20/03/2006), registrato il 11/09/2001 a Gorgonzola ai nn. 15/19, trascritto il 07/01/2003 a Milano ai nn. 162689/84862.

Il titolo è riferito solamente a fg. 1 part. 25 sub. 4-6-7-8-9-10-12-13.

Atto di accettazione tacita di eredità trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Milano 2 in data 25/10/2006 ai numeri 162689/84862;

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di denunciata successione (dal 02/02/2005 fino al 20/03/2006), registrato il 24/11/2005 a Gorgonzola ai nn. 46161/2005/5, trascritto il 01/09/2008 a Milano ai nn. 117396/69144.

Il titolo è riferito solamente a fg. 1 part. 25 sub. 1-2-3-5-11-14-15.

Atto di accettazione tacita di eredità trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Milano 2 in data 25/10/2006 ai numeri 62692/84865;

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

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

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Permesso di costruire **N. 7/06**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Realizzazione edificio residenziale con annessi box e negozi, rilasciata il 14/06/2006 con il n. 5345 prot. di protocollo. Comunicazione di eseguita attività n. 8/12 prot. 6331 del 10/12/2012 Variante rilasciata in data 22/11/2013 prot. 7505

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera del Consiglio comunale n. 54 del 19-12-12, l'immobile ricade in zona R1 Nucleo di antica formazione. Norme tecniche di attuazione ed indici: vedi allegato

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

Nessuna

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

L'immobile risulta **conforme**.

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

## 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

## 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN BELLINZAGO LOMBARDO VIA PADANA SUPERIORE 94, FRAZIONE VILLA  
FORNACI

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a BELLINZAGO LOMBARDO VIA PADANA SUPERIORE 94, frazione Villa Fornaci, della superficie commerciale di **37,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento al piano terra di un locale, servizio igienico.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 25 sub. 752 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 2 vani, rendita 74,37 Euro, indirizzo catastale: VIA PADANA SUPERIORE n. 94, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: A nord scale comuni indi cortile condominiale, a est cortile condominiale, a sud a ovest altra u.i.

Totale: 37 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 37 m<sup>2</sup>

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2013.

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Milano). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: nessuno, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Naviglio milanese; Parco del Rio Vallone.



SERVIZI

- asilo nido
- biblioteca
- centro commerciale
- centro sportivo
- cinema
- farmacie
- municipio



negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 18 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 400 m	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 4 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 3 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
metropolitana distante 1,5 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
tangenziale distante 18 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 2 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Unità abitativa al piano terra in contesto residenziale di tipo cortilizio ricostruito.

L'alloggio è composto da ingresso su monolocale, disimpegno, bagno.

Le condizioni di manutenzione posso considerarsi ottime, vista la recente edificazione ed i materiali utilizzati; devono essere completati gli impianti elettrico, idrico - sanitario; sono assenti i rivestimenti, le porte interne.

Non vi sono necessità di bonifica di rifiuti tossici o nocivi, altri oneri o pesi.

Abbattimento barriere architettoniche: l'appartamento è al piano terra e dotato di ascensore condominiale per il raggiungimento del piano interrato. E' possibile la fruibilità da parte di persone con ridotta capacità motoria, previo adattamenti dei sanitari e dei serramenti.

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello</i> : ad ante realizzato in legno verniciato con apertura elettrificata	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni</i> : ad ante realizzati in legno verniciato o pvc	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni</i> : ad ante realizzati in legno verniciato o pvc. porte interne assenti	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura</i> : realizzato in tegole in	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

cemento colorato con coibentazione in poliuretano o similare

*pareti esterne:* costruite in muratura di mattoni forati con coibentazione in cappotto esterno , il rivestimento è realizzato in intonaco elastomerico

nella media 

*pavimentazione esterna:* realizzata in ceramica per esterni

nella media 

*pavimentazione interna:* realizzata in piastrelle di ceramica

nella media 

*plafoni:* realizzati in gesso

nella media 

*portone di ingresso:* ad anta realizzato in ferro e legno , gli accessori presenti sono: serrature

nella media 

*protezioni infissi esterni:* ad ante realizzate in legno verniciato

nella media 

*rivestimento esterno:* realizzato in zoccolature in granito

nella media 

*rivestimento interno:* posto in bagni e cucine realizzato in ceramica. rivestimento assente

nella media 

*scale:* laterale con rivestimento in granito

nella media 

Degli Impianti:

*antenna collettiva:* multicanale conformità: a norma di legge salvo produzione certificato di conformità

nella media 

*antifurto:* filiare interno. predisposizione

scarso 

*antincendio:* estintori ; l'accessibilità da parte dei Vigili del fuoco è limitata conformità: a norma di legge salvo produzione certificato di prevenzione

completare

*ascensore:* oleopneumatico conformità: a norma di legge salvo produzione certificato di collaudo

*citofonico:* audiovideo conformità: a norma di legge salvo produzione certificato di conformità. da completare

*condizionamento:* multisplit con alimentazione a 220 V con diffusori in interni . solo predisposizione

*elettrico:* sottotraccia , la tensione è di 220 V conformità: a norma di legge salvo produzione certificato di conformità. frutti elettrici assenti

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

*gas:* sottotraccia con alimentazione a rete comunale conformità: a norma di legge salvo produzione certificato di conformità

*idrico:* sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale , la rete di distribuzione è realizzata in interna conformità: a norma di legge salvo produzione certificato di conformità. da

nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*telefonico*: sottotraccia ; il centralino è assente  
conformità: a norma di legge salvo produzione  
certificato di conformità. da completare

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*termico*: condominiale con alimentazione in gas  
metano i diffusori sono in pannelli radianti a  
pavimento conformità: a norma di legge salvo  
produzione certificato di conformità

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Delle Strutture:

*balconi*: costruiti in cemento armato

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*copertura*: a falde costruita in legno

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*fondazioni*: travi continue rovesce costruite in  
cemento armato

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*scale interne*: a tre rampe o continua realizzate in  
cemento armato ; il servoscala è ascensore

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*solai*: solaio misto con travetti prefabbricati e  
completamento in opera. Predalles nelle  
autorimesse

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*strutture verticali*: costruite in cemento armato

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*travi*: costruite in cemento armato

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆





**CONSISTENZA:**

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	37,00	x	100 %	=	37,00
<b>Totale:</b>	<b>37,00</b>				<b>37,00</b>



**VALUTAZIONE:**

**DEFINIZIONI:**

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita  
Fonte di informazione: Agenzia Immobiliare  
Descrizione: bilocale mansardato  
Superfici principali e secondarie: 55  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 80.000,00 pari a 1.454,55 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita  
Fonte di informazione: Agenzia Immobiliare  
Descrizione: Trilocale su due livelli (box € 20.000,00)  
Indirizzo: Don Ambrogio Cesana 12  
Superfici principali e secondarie: 110  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 170.000,00 pari a 1.545,45 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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

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

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 37,00 x 1.600,00 = **59.200,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
completamento	-3.552,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 55.648,00**  
**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 55.648,00**

BENI IN BELLINZAGO LOMBARDO VIA PADANA SUPERIORE 94, FRAZIONE VILLA  
FORNACI

## BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

**box singolo** a BELLINZAGO LOMBARDO VIA PADANA SUPERIORE 94, frazione Villa Fornaci, della superficie commerciale di **17,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Autorimessa

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di m.

2,45. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 25 sub. 748 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 16 mq, rendita 49,58 Euro, indirizzo catastale: VIA PADANA SUPERIORE n. 94 , piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: Su tutti i lati parti comuni

Superficie catastale totale: 17 m<sup>2</sup>

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2013.



### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Milano). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: nessuno, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Naviglio milanese; Parco del Rio Vallone.





SERVIZI

- asilo nido
- biblioteca
- centro commerciale
- centro sportivo
- cinema
- farmacie
- municipio
- negozi al dettaglio
- palestra
- scuola elementare
- scuola per l'infanzia
- scuola media inferiore
- spazi verde
- supermercato



COLLEGAMENTI

aeroporto distante 18 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 400 m	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 4 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 3 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
metropolitana distante 1,5 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
tangenziale distante 18 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 2 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Autorimessa al piano interrato per un posto auto collocata in parte al di sotto della rampa di accesso.

Le condizioni di manutenzione possono considerarsi ottime considerata la recente edificazione ed i materiali utilizzati.

Non vi sono necessità di bonifica di rifiuti tossici o nocivi, altri oneri o pesi.

Abbattimento barriere architettoniche: l'accesso all'autorimessa è preceduto da cancello elettrificato; la basculante ha apertura manuale.

Delle Componenti Edilizie:

*cancello:* ad ante realizzato in legno verniciato con apertura elettrificata

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*infissi esterni:* ad ante realizzati in ferro zincato

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*manto di copertura:* realizzato in cemento colorato con coibentazione in a norma di legge

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*pareti esterne:* costruite in muratura di mattoni forati e calcestruzzo con coibentazione in a norma di legge , il rivestimento è realizzato in intonaco cementizio

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*pavimentazione esterna:* realizzata in ceramica per esterni

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*pavimentazione interna:* realizzata in ceramica per esterni

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*plafoni:* realizzati in predalles

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*portone di ingresso:* basculante realizzato in ferro verniciato , gli accessori presenti sono: serratura

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*rivestimento esterno:* realizzato in tinteggiatura

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

*elettrico:* esterno , la tensione è di 220 V

conformità: a norma di legge per quanto

nella media



ispezionabile salvo certificazione impiantistica

Delle Strutture:

*copertura*: a falde costruita in legno

nella media ★★☆☆☆☆

*fondazioni*: travi continue rovesce costruite in cemento armato

nella media ★★☆☆☆☆

*solai*: solaio prefabbricato a lastre tipo predalles completato in opera

nella media ★★☆☆☆☆

*strutture verticali*: costruite in cemento armato

nella media ★★☆☆☆☆

*travi*: costruite in cemento armato

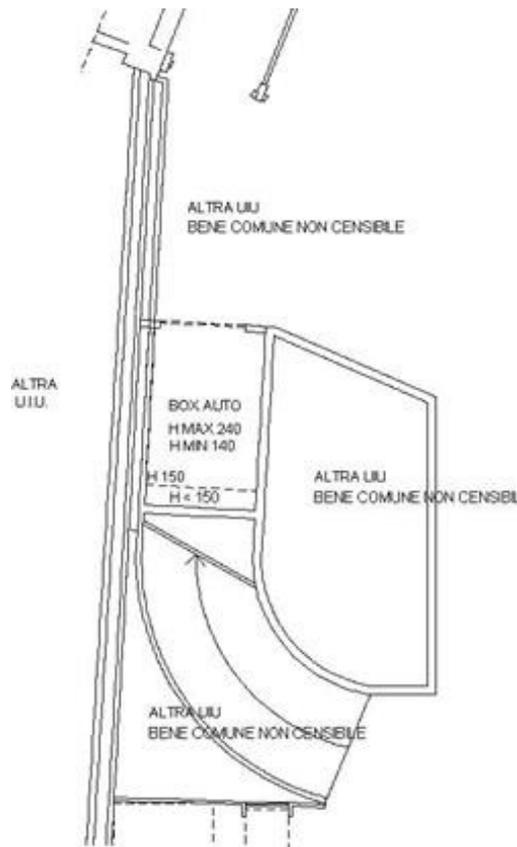
nella media ★★☆☆☆☆

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Autorimessa	17,00	x	100 %	=	17,00
<b>Totale:</b>	<b>17,00</b>				<b>17,00</b>



**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 02/06/2020

Fonte di informazione: Remax

Descrizione: Posto auto

Indirizzo: Bellinzago via Della Croce 4

Superfici principali e secondarie: 15

Superfici accessorie:

Prezzo: 5.000,00 pari a 333,33 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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

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

- 100% delle superfici calpestabili, delle superfici pareti divisorie interne, delle superfici pareti portanti interne e perimetrali (per immobile indipendente).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	17,00	x	800,00	=	<b>13.600,00</b>
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 13.600,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 13.600,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Banca dati Agenzia delle Entrate, Comune di Bellinzago Lombardo, centro urbano, destinazione residenza, tipologia abitazioni civili con stato conservativo ottimo valore di mercato €/mq. min. 1.450,00 ed €/mq. massimo 1.800,00; tipologia box con stato di manutenzione normale valore di mercato €/mq. min. 900,00 ed €/mq. massimo 1.150,00, tipologia negozi con stato di manutenzione normale valore di mercato €/mq. min. 1.000,00 ed €/mq. massimo 1.350,00

Borsini immobiliari, Comune di Bellinzago Lombardo, Monozonale, abitazioni di qualità superiore, fascia media €/mq. 1.536,05; box e parcheggi fascia media €/mq. 884,42, negozi fascia media €/mq. 1.019,75.

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

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

#### **VALORE DI MERCATO (OMV):**

##### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	37,00	0,00	55.648,00	55.648,00
B	box singolo	17,00	0,00	13.600,00	13.600,00
				<b>69.248,00 €</b>	<b>69.248,00 €</b>

##### *Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Il bene non è convenientemente divisibile

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

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 69.248,00**

#### **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: **€. 3.462,40**

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: **€. 65.785,60**

TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 998/2019

## LOTTO 5

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** appartamento a BELLINZAGO LOMBARDO VIA PADANA SUPERIORE 94, frazione Villa Fornaci, della superficie commerciale di **65,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento al piano primo - secondo di due locali, due servizi igienici, balcone.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-2, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 25 sub. 755 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 3 vani, rendita 111,55 Euro, indirizzo catastale: VIA PADANA SUPERIORE n. 94, piano: 1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: A nord ballatoio comune, a est a sud altra u.i. a sud, a ovest scale comuni, altra u.i.  
Totale: 65 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 64 m<sup>2</sup>

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2013.

**B** box singolo a BELLINZAGO LOMBARDO VIA PADANA SUPERIORE 94, frazione Villa Fornaci, della superficie commerciale di **18,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Autorimessa

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di m. 2,45. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 25 sub. 746 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 15 mq, rendita 46,48 Euro, indirizzo catastale: VIA PADANA SUPERIORE n. 94 , piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: A nord cortile condominiale, a est a sud a ovest altra u.i.  
Superficie catastale totale: 18 m<sup>2</sup>

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2013.

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>83,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 108.000,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 102.600,00</b>
Data della valutazione:	<b>08/05/2021</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

#### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

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

E' stato acquisito l'atto di provenienza.

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

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

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

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

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

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

Non vi è certificato di definita valutazione.

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

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

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

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

*4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

*4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 29/09/2014 a firma di Notaio DELLISANTI DOMINIQUE ai nn. di repertorio 17979/10226 di repertorio, iscritta il 17/11/2020 a Milano ai nn. 92024/13034 , a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da FRAZIONAMENTO IN QUOTA.

Importo ipoteca: 1.958.000,00.

Importo capitale: 979.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 06/11/2020 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO MILANO (MI) ai nn. di repertorio 14513 di repertorio, trascritta il 19/11/2020 a Milano ai nn. 131555 83878, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

*4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.*

*4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 1.039,95
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 893,15
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 922,47
Millesimi condominiali:	35,01
sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: cortile condominiale	
Ulteriori avvertenze:	
Nessuna	

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

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

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

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di COMPRAVENDITA DI IMMOBILI URBANI (dal 20/03/2006), con atto stipulato il 20/03/2006 a firma di Dominique Dellisanti ai nn. REP.6824 RACC.3510 di repertorio, registrato il 24/10/2006 a Agenzia Entrate di Gorgonzola ai nn. 3967 Serie 1T, trascritto il 25/10/2006 a Milano ai nn. 162693/84866.

Il titolo è riferito solamente a fg. 1 part. 25 sub. 1-2-3-5-11-14-15.

[REDACTED] divenne proprietaria per la quota di 1/1 con atto di trasferimento di sede sociale del 27/02/2013 ricevuto dal Notaio Bruno Sergio, in Cassano D'Adda (MI), numero 74/2012 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Milano 2 in data 06/03/2013 ai numeri 21716/14961, [REDACTED]

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di COMPRAVENDITA DI IMMOBILI URBANI (dal 20/03/2006), con atto stipulato il 20/03/2006 a firma di Dominique Dellisanti ai nn. REP.6823 RACC.3509 di repertorio, registrato il 24/10/2006 a Agenzia Entrate di Gorgonzola ai nn. 3967 Serie 1T, trascritto il 25/10/2006 a Milano ai nn. 162690/84863.

Il titolo è riferito solamente a fg. 1 part. 25 sub. 4-6-7-8-9-10-12-13.

Mark Immobiliare S.r.l. sede in Cassano D'Adda (MI) codice fiscale: 03870220963 divenne proprietaria per la quota di 1/1 con atto di trasferimento di sede sociale del 27/02/2013 ricevuto dal Notaio Bruno Sergio, in Cassano D'Adda (MI), numero 74/2012 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Milano 2 in data 06/03/2013 ai numeri 21716/14961, [REDACTED]

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione ( fino al 20/05/1998).

Il titolo è riferito solamente a fg. 1 part. 25 sub. 1-2-3-5-11-14-15

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione.

Il titolo è riferito solamente a fg. 1 part. 25 sub. 4-6-7-8-9-10-12-13

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di compravendita (dal 28/01/1974 fino al 20/03/2006), con atto stipulato il 28/01/1974 a firma di Marco Reschigna ai nn. 232151/11617 di repertorio, trascritto il 25/02/1974 a Milano ai nn. 13278/11717.

Il titolo è riferito solamente a fg. 1 part. 25 sub. 4-6-7-8-9-10-12-13

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 20/05/1998 fino al 02/02/2005), registrato il 28/05/2001 a Milano ai nn. 11650/98/98, trascritto il 21/09/2009 a Milano ai nn. 125123/79747.

Il titolo è riferito solamente a fg. 1 part. 25 sub. 1-2-3-5-11-14-15.

Atto di accettazione tacita di eredità trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Milano 2 in data 25/10/2006 ai numeri 162691/84864

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di denunciata successione (dal 11/09/2001 fino al 20/03/2006), registrato il 11/09/2001 a Gorgonzola ai nn. 15/19, trascritto il 07/01/2003 a Milano ai nn. 162689/84862.

Il titolo è riferito solamente a fg. 1 part. 25 sub. 4-6-7-8-9-10-12-13.

Atto di accettazione tacita di eredità trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Milano 2 in data 25/10/2006 ai numeri 162689/84862;

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di denunciata successione (dal 02/02/2005 fino al 20/03/2006), registrato il 24/11/2005 a Gorgonzola ai nn. 46161/2005/5, trascritto il 01/09/2008 a Milano ai nn. 117396/69144.

Il titolo è riferito solamente a fg. 1 part. 25 sub. 1-2-3-5-11-14-15.

Atto di accettazione tacita di eredità trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Milano 2 in data 25/10/2006 ai numeri 62692/84865;

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

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

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Permesso di costruire N. 7/06, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Realizzazione edificio residenziale con annessi box e negozi, rilasciata il 14/06/2006 con il n. 5345 prot. di protocollo. Comunicazione di eseguita attività n. 8/12 prot. 6331 del 10/12/2012 Variante rilasciata in data 22/11/2013 prot. 7505

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera del Consiglio comunale n. 54 del 19-12-12, l'immobile ricade in zona R1 Nucleo di antica formazione. Norme tecniche di attuazione ed indici: vedi allegato

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

Nessuna

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN BELLINZAGO LOMBARDO VIA PADANA SUPERIORE 94, FRAZIONE VILLA  
FORNACI

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a BELLINZAGO LOMBARDO VIA PADANA SUPERIORE 94, frazione Villa Fornaci, della superficie commerciale di **65,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento al piano primo - secondo di due locali, due servizi igienici, balcone.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-2, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 25 sub. 755 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 3 vani, rendita 111,55 Euro, indirizzo catastale: VIA PADANA SUPERIORE n. 94, piano: 1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: A nord ballatoio comune, a est a sud altra u.i. a sud, a ovest scale comuni, altra u.i.  
Totale: 65 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 64 m<sup>2</sup>

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2013.

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Milano). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: nessuno, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Naviglio milanese; Parco del Rio Vallone.



SERVIZI

asilo nido

biblioteca

centro commerciale

centro sportivo

cinema

farmacie

municipio

nella media ★★☆☆☆☆

al di sotto della media ★★☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆

negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### COLLEGAMENTI

aeroporto distante 18 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 400 m	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 4 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 3 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
metropolitana distante 1,5 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
tangenziale distante 18 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 2 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Unità abitativa al piano primo e secondo (sottotetto) in contesto residenziale di tipo cortilizio ricostruito.

L'alloggio è accessibile da ballatoio comune e composto da ingresso su cucina - soggiorno, bagno cieco, scala di salita al piano secondo sottotetto, disimpegno, bagno, camera da letto, balcone.

Le condizioni di manutenzione posso considerarsi ottime, vista la recente edificazione ed i materiali utilizzati; devono essere completati i pavimenti, gli impianti elettrici, idrico - sanitario; sono assenti i rivestimenti, le porte interne.

Non vi sono necessità di bonifica di rifiuti tossici o nocivi, altri oneri o pesi.

Abbattimento barriere architettoniche: l'appartamento è al piano primo e dotato di ascensore condominiale per il raggiungimento anche del piano interrato; la scala interna non è dotata di servoscala. E' possibile la fruibilità da parte di persone con ridotta capacità motoria, previo adattamenti dei sanitari e dei serramenti.

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello</i> : ad ante realizzato in legno verniciato con apertura elettrificata	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni</i> : ad ante realizzati in legno verniciato o pvc	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni</i> : ad ante realizzati in legno	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

verniciato o pvc. porte interne assenti	
<i>manto di copertura:</i> realizzato in tegole incemento colorato con coibentazione in poliuretano o similare	nella media ★★☆☆☆☆★☆☆☆☆
<i>pareti esterne:</i> costruite in muratura di mattoni forati con coibentazione in cappotto esterno , il rivestimento è realizzato in intonaco elastomerico	nella media ★★☆☆☆☆★☆☆☆☆
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in ceramica per esterni	nella media ★★☆☆☆☆★☆☆☆☆
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica o parquet. pavimentazione assente	nella media ★★☆☆☆☆★☆☆☆☆
<i>plafoni:</i> realizzati in gesso	nella media ★★☆☆☆☆★☆☆☆☆
<i>portone di ingresso:</i> ad anta realizzato in ferro e legno , gli accessori presenti sono: serrature	nella media ★★☆☆☆☆★☆☆☆☆
<i>protezioni infissi esterni:</i> ad ante realizzate in legno verniciato	nella media ★★☆☆☆☆★☆☆☆☆
<i>rivestimento esterno:</i> realizzato in zoccolature in granito	nella media ★★☆☆☆☆★☆☆☆☆
<i>rivestimento interno:</i> posto in bagni e cucine realizzato in ceramica. assente	nella media ★★☆☆☆☆★☆☆☆☆
<i>scale:</i> laterale con rivestimento in granito	nella media ★★☆☆☆☆★☆☆☆☆
Degli Impianti:	
<i>antenna collettiva:</i> multicanale conformità: a norma di legge salvo produzione certificato di conformità	nella media ★★☆☆☆☆★☆☆☆☆
<i>antifurto:</i> filiare interno. predisposizione	scarso ★★☆☆☆☆★☆☆☆☆
<i>antincendio:</i> estintori ; l'accessibilità da parte dei Vigili del fuoco è limitata conformità: a norma di legge salvo produzione certificato di prevenzione	nella media ★★☆☆☆☆★☆☆☆☆
<i>ascensore:</i> oleopneumatico conformità: a norma di legge salvo produzione certificato di collaudo	nella media ★★☆☆☆☆★☆☆☆☆
<i>citofonico:</i> audiovideo conformità: a norma di legge salvo produzione certificato di conformità. da completare	nella media ★★☆☆☆☆★☆☆☆☆
<i>condizionamento:</i> multisplit con alimentazione a 220 V con diffusori in interni . solo predisposizione	scarso ★★☆☆☆☆★☆☆☆☆
<i>elettrico:</i> sottotraccia , la tensione è di 220 V conformità: a norma di legge salvo produzione certificato di conformità. frutti elettrici da completare	nella media ★★☆☆☆☆★☆☆☆☆
<i>fognatura:</i> mista la reti di smaltimento è realizzata in fognatura comunale con recapito in depuratore consortile conformità: a norma di legge per quanto ispezionabile	nella media ★★☆☆☆☆★☆☆☆☆
<i>gas:</i> sottotraccia con alimentazione a rete comunale conformità: a norma di legge salvo produzione certificato di conformità	nella media ★★☆☆☆☆★☆☆☆☆

*idrico*: sottotraccia con alimentazione in diretta

nella media



da rete comunale , la rete di distribuzione è realizzata in interna conformità: a norma di legge salvo produzione certificato di conformità. da completare

*telefonico*: sottotraccia ; il centralino è assente conformità: a norma di legge salvo produzione certificato di conformità. da completare

*termico*: condominiale con alimentazione in gas metano i diffusori sono in pannelli radianti a pavimento conformità: a norma di legge salvo produzione certificato di conformità

Delle Strutture:

*balconi*: costruiti in cemento armato

*copertura*: a falde costruita in legno

*fondazioni*: travi continue rovesce costruite in cemento armato

*scale interne*: a tre rampe o continua realizzate in cemento armato ; il servoscala è ascensore. scala di collegamento interno nell'appartamento in ferro verniciato

*solai*: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera. Predalles nelle autorimesse

*strutture verticali*: costruite in cemento armato

*travi*: costruite in cemento armato

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆





CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento e balcone	65,00	x	100 %	=	65,00

Totale:

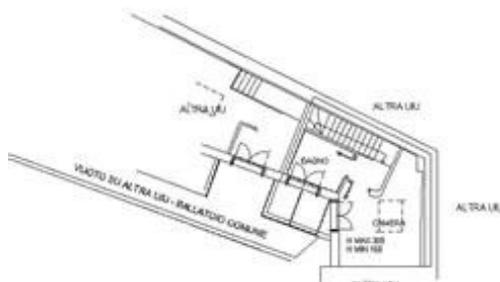
65,00

65,00

## P1 - PIANO PRIMO



## P2 - PIANO SECONDO



### VALUTAZIONE:

#### DEFINIZIONI:

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

#### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

##### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Fonte di informazione: Agenzia Immobiliare

Descrizione: bilocale mansardato

Superfici principali e secondarie: 55

Superfici accessorie:

Prezzo: 80.000,00 pari a 1.454,55 Euro/mq

##### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Fonte di informazione: Agenzia Immobiliare

Descrizione: Trilocale su due livelli (box € 20.000,00)

Indirizzo: Don Ambrogio Cesana 12

Superfici principali e secondarie: 110

Superfici accessorie:

Prezzo: 170.000,00 pari a 1.545,45 Euro/mq

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

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

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

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

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 65,00 x 1.600,00 = **104.000,00**

#### DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
completamento	-10.400,00

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 93.600,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 93.600,00**

BENI IN BELLINZAGO LOMBARDO VIA PADANA SUPERIORE 94, FRAZIONE VILLA  
FORNACI

## BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

**box singolo** a BELLINZAGO LOMBARDO VIA PADANA SUPERIORE 94, frazione Villa Fornaci, della superficie commerciale di **18,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Autorimessa

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

2.45. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 25 sub. 746 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 15 mq, rendita 46,48 Euro, indirizzo catastale: VIA PADANA SUPERIORE n. 94 , piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: A nord cortile condominiale, a est a sud a ovest altra u.i.  
Superficie catastale totale: 18 m<sup>2</sup>

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2013.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Milano). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: nessuno, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Naviglio milanese; Parco del Rio Vallone.





SERVIZI

- asilo nido
- biblioteca
- centro commerciale
- centro sportivo
- cinema
- farmacie
- municipio
- negozi al dettaglio
- palestra
- scuola elementare
- scuola per l'infanzia
- scuola media inferiore
- spazi verde
- supermercato



COLLEGAMENTI

- aeroporto distante 18 km



autobus distante 400 m	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 4 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 3 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
metropolitana distante 1,5 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
tangenziale distante 18 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 2 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Autorimessa al piano terra per un posto auto.

Le condizioni di manutenzione possono considerarsi ottime considerata la recente edificazione ed i materiali utilizzati.

Non vi sono necessità di bonifica di rifiuti tossici o nocivi, altri oneri o pesi.

Abbattimento barriere architettoniche: l'accesso all'autorimessa è in piano e preceduto da cancello elettrificato; la basculante ha apertura manuale.

Delle Componenti Edilizie:

*cancello:* ad ante realizzato in legno verniciato con apertura elettrificata

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*infissi esterni:* ad ante realizzati in ferro zincato

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*manto di copertura:* realizzato in cemento colorato con coibentazione in a norma di legge

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*pareti esterne:* costruite in muratura di mattoni forati e calcestruzzo con coibentazione in a norma di legge , il rivestimento è realizzato in intonaco cementizio

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*pavimentazione esterna:* realizzata in ceramica per esterni

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*pavimentazione interna:* realizzata in ceramica per esterni

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*plafoni:* realizzati in predalles

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*portone di ingresso:* basculante realizzato in ferro verniciato , gli accessori presenti sono: serratura

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*rivestimento esterno:* realizzato in tinteggiatura

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

*elettrico:* esterno , la tensione è di 220 V conformità: a norma di legge per quanto

ispezionabile salvo certificazione impiantistica

nella media



Delle Strutture:

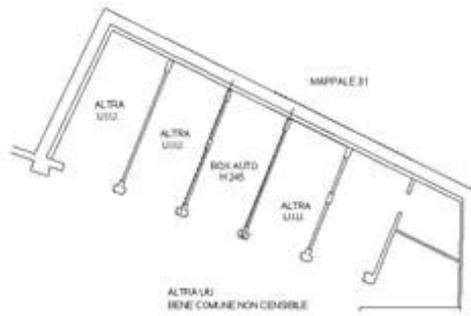
<i>copertura</i> : a falde costruita in legno	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>fondazioni</i> : travi continue rovesce costruite in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>solai</i> : solaio prefabbricato a lastre tipo predalles completato in opera	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>strutture verticali</i> : costruite in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>travi</i> : costruite in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Autorimessa	18,00	x	100 %	=	18,00
<b>Totale:</b>	<b>18,00</b>				<b>18,00</b>



**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 02/06/2020

Fonte di informazione: Remax

Descrizione: Posto auto

Indirizzo: Bellinzago via Della Croce 4

Superfici principali e secondarie: 15

Superfici accessorie:

Prezzo: 5.000,00 pari a 333,33 Euro/mq

**SVILUPPO VALUTAZIONE:**

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

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

- 100% delle superfici calpestabili, delle superfici pareti divisorie interne, delle superfici pareti portanti interne e perimetrali (per immobile indipendente).

**CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:**

Valore superficie principale: 18,00 x 800,00 = **14.400,00**

**RIEPILOGO VALORI CORPO:**

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 14.400,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 14.400,00**

## **9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Banca dati Agenzia delle Entrate, Comune di Bellinzago Lombardo, centro urbano, destinazione residenza, tipologia abitazioni civili con stato conservativo ottimo valore di mercato €/mq. min. 1.450,00 ed €/mq. massimo 1.800,00; tipologia box con stato di manutenzione normale valore di mercato €/mq. min. 900,00 ed €/mq. massimo 1.150,00, tipologia negozi con stato di manutenzione normale valore di mercato €/mq. min. 1.000,00 ed €/mq. massimo 1.350,00

Borsini immobiliari, Comune di Bellinzago Lombardo, Monozonale, abitazioni di qualità superiore, fascia media €/mq. 1.536,05; box e parcheggi fascia media €/mq. 884,42, negozi fascia media €/mq. 1.019,75.

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

**DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:**

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

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	65,00	0,00	93.600,00	93.600,00
B	box singolo	18,00	0,00	14.400,00	14.400,00
				<b>108.000,00 €</b>	<b>108.000,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Il bene non è convenientemente divisibile

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

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 108.000,00**

**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: **€. 5.400,00**

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: **€. 102.600,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 998/2019

## LOTTO 6

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A appartamento** a BELLINZAGO LOMBARDO VIA PADANA SUPERIORE 94, frazione Villa Fornaci, della superficie commerciale di **83,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento al piano primo di tre locali, servizio igienico, ballatoio di accesso.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 25 sub. 759 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 148,74 Euro, indirizzo catastale: VIA PADANA SUPERIORE n. 94, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: A nord strada padana superiore indi altra u.i., a est altra u.i. indi ballatoio comune, a ballatoio comune indi altra u.i., a ovest altra u.i. indi strada padana superiore.  
Totale: 83 m<sup>2</sup> - Totale escluse aree scoperte: 81 m<sup>2</sup>

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2013.

**B box singolo** a BELLINZAGO LOMBARDO VIA PADANA SUPERIORE 94, frazione Villa Fornaci, della superficie commerciale di **18,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Autorimessa

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di m. 2,45. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 25 sub. 742 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 15 mq, rendita 46,48 Euro, indirizzo catastale: VIA PADANA SUPERIORE n. 94 , piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: A nord corsello comune, a est a sud altra u.i. a ovest corridoio comune.  
Superficie catastale totale: 18 m<sup>2</sup>

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2013.

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>101,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 147.200,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 139.840,00</b>
Data della valutazione:	<b>08/05/2021</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in qualità di proprietario.  
solo abitazione

#### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

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

E' stato acquisito l'atto di provenienza.

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

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

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

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

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

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

Non vi è certificato di definitiva valutazione.

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

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

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

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

*4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

##### *4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 29/09/2014 a firma di Notaio DELLISANTI DOMINIQUE ai nn. di repertorio 17979/10226 di repertorio, iscritta il 17/11/2020 a Milano ai nn. 92024/13034 , a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da FRAZIONAMENTO IN QUOTA.

Importo ipoteca: 1.958.000,00.

Importo capitale: 979.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni

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

pignoramento, stipulata il 06/11/2020 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO MILANO (MI) ai nn. di repertorio 14513 di repertorio, trascritta il 19/11/2020 a Milano ai nn. 131555 83878, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE



\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione.  
Il titolo è riferito solamente a fg. 1 part. 25 sub. 4-6-7-8-9-10-12-13

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di compravendita (dal 28/01/1974 fino al 20/03/2006), con atto stipulato il 28/01/1974 a firma di Marco Reschigna ai nn. 232151/11617 di repertorio, trascritto il 25/02/1974 a Milano ai nn. 13278/11717.  
Il titolo è riferito solamente a fg. 1 part. 25 sub. 4-6-7-8-9-10-12-13

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 20/05/1998 fino al 02/02/2005), registrato il 28/05/2001 a Milano ai nn. 11650/98/98, trascritto il 21/09/2009 a Milano ai nn. 125123/79747.  
Il titolo è riferito solamente a fg. 1 part. 25 sub. 1-2-3-5-11-14-15.  
Atto di accettazione tacita di eredità trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Milano 2 in data 25/10/2006 ai numeri 162691/84864

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di denunciata successione (dal 11/09/2001 fino al 20/03/2006), registrato il 11/09/2001 a Gorgonzola ai nn. 15/19, trascritto il 07/01/2003 a Milano ai nn. 162689/84862.  
Il titolo è riferito solamente a fg. 1 part. 25 sub. 4-6-7-8-9-10-12-13.  
Atto di accettazione tacita di eredità trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Milano 2 in data 25/10/2006 ai numeri 162689/84862;

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di denunciata successione (dal 02/02/2005 fino al 20/03/2006), registrato il 24/11/2005 a Gorgonzola ai nn. 46161/2005/5, trascritto il 01/09/2008 a Milano ai nn. 117396/69144.  
Il titolo è riferito solamente a fg. 1 part. 25 sub. 1-2-3-5-11-14-15.  
Atto di accettazione tacita di eredità trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Milano 2 in data 25/10/2006 ai numeri 62692/84865;

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

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

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Permesso di costruire N. 7/06, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Realizzazione edificio residenziale con annessi box e negozi, rilasciata il 14/06/2006 con il n. 5345 prot. di protocollo. Comunicazione di eseguita attività n. 8/12 prot. 6331 del 10/12/2012 Variante rilasciata in data 22/11/2013 prot. 7505

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera del Consiglio comunale n. 54 del 19-12-12, l'immobile ricade in zona R1 Nucleo di antica formazione. Norme tecniche di attuazione ed indici: vedi allegato

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

Nessuna

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

L'immobile risulta **conforme**.

#### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

#### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

#### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

#### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN BELLINZAGO LOMBARDO VIA PADANA SUPERIORE 94, FRAZIONE VILLA  
FORNACI

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a BELLINZAGO LOMBARDO VIA PADANA SUPERIORE 94, frazione Villa Fornaci, della superficie commerciale di **83,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento al piano primo di tre locali, servizio igienico, ballatoio di accesso.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 25 sub. 759 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 148,74 Euro, indirizzo catastale: VIA PADANA SUPERIORE n. 94, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: A nord strada padana superiore indi altra u.i., a est altra u.i. indi ballatoio comune, a ballatoio comune indi altra u.i., a ovest altra u.i. indi strada padana superiore.

Totale: 83 m<sup>2</sup> - Totale escluse aree scoperte: 81 m<sup>2</sup>

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2013.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Milano). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: nessuno, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Naviglio milanese; Parco del Rio Vallone.



SERVIZI

asilo nido

biblioteca

centro commerciale

centro sportivo

cinema

farmacie

municipio

nella media ★★☆☆☆☆

al di sotto della media ★★☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆

negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### COLLEGAMENTI

aeroporto distante 18 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 400 m	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 4 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 3 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
metropolitana distante 1,5 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
tangenziale distante 18 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 2 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Unità abitativa al piano primo in contesto residenziale di tipo cortilizio ricostruito.

L'alloggio è composto da ingresso su cucina - soggiorno preceduto da ballatoio comune, disimpegno, bagno, due camere da letto.

Le condizioni di manutenzione posso considerarsi ottime, vista la recente edificazione ed i materiali utilizzati.

Non vi sono necessità di bonifica di rifiuti tossici o nocivi, altri oneri o pesi.

Abbattimento barriere architettoniche: l'appartamento è al piano primo, dotato di ascensore condominiale anche per il raggiungimento del piano interrato. E' possibile la fruibilità da parte di persone con ridotta capacità motoria, previo adattamenti dei sanitari e dei serramenti.

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello:</i> ad ante realizzato in legno verniciato con apertura elettrificata	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni:</i> ad ante realizzati in legno verniciato o pvc	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> ad ante realizzati in legno verniciato o pvc	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura:</i> realizzato in tegole in	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

cemento colorato con coibentazione in poliuretano o similare	
<i>pareti esterne:</i> costruite in muratura di mattoni forati con coibentazione in cappotto esterno , il rivestimento è realizzato in intonaco elastomerico	nella media
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in ceramica per esterni	nella media
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica	nella media
<i>plafoni:</i> realizzati in gesso	nella media
<i>portone di ingresso:</i> ad anta realizzato in ferro e legno , gli accessori presenti sono: serrature	nella media
<i>protezioni infissi esterni:</i> ad ante realizzate in legno verniciato	nella media
<i>rivestimento esterno:</i> realizzato in zoccolature in granito	nella media
<i>rivestimento interno:</i> posto in bagni e cucine realizzato in ceramica	nella media
<i>scale:</i> laterale con rivestimento in granito	nella media
Degli Impianti:	
<i>antenna collettiva:</i> multicanale conformità: a norma di legge salvo produzione certificato di conformità	nella media
<i>antifurto:</i> filiare interno. predisposizione	scarso
<i>antincendio:</i> estintori ; l'accessibilità da parte dei Vigili del fuoco è limitata conformità: a norma di legge salvo produzione certificato di prevenzione	nella media
<i>ascensore:</i> oleopneumatico conformità: a norma di legge salvo produzione certificato di collaudo	nella media
<i>citofonico:</i> audiovideo conformità: a norma di legge salvo produzione certificato di conformità	nella media
<i>condizionamento:</i> multisplit con alimentazione a 220 V con diffusori in interni . solo predisposizione	scarso
<i>elettrico:</i> sottotraccia , la tensione è di 220 V conformità: a norma di legge salvo produzione certificato di conformità	nella media
<i>fognatura:</i> mista la reti di smaltimento è realizzata in fognatura comunale con recapito in depuratore consortile conformità: a norma di legge per quanto ispezionabile	nella media
<i>gas:</i> sottotraccia con alimentazione a rete comunale conformità: a norma di legge salvo produzione certificato di conformità	nella media
<i>idrico:</i> sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale , la rete di distribuzione è realizzata in interna conformità: a norma di legge salvo produzione certificato di conformità	nella media

*telefonico*: sottotraccia ; il centralino è assente

nella media



conformità: a norma di legge salvo produzione certificato di conformità

*termico*: condominiale con alimentazione in gas metano i diffusori sono in pannelli radianti a pavimento conformità: a norma di legge salvo produzione certificato di conformità

Delle Strutture:

*balconi*: costruiti in cemento armato

*copertura*: a falde costruita in legno

*fondazioni*: travi continue rovesce costruite in cemento armato

*scale interne*: a tre rampe o continua realizzate in cemento armato ; il servoscala è ascensore

*solai*: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera. Predalles nelle autorimesse

*strutture verticali*: costruite in cemento armato

*travi*: costruite in cemento armato

nella media



nella media



nella media



nella media



nella media



nella media



nella media



nella media





CONSISTENZA:

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

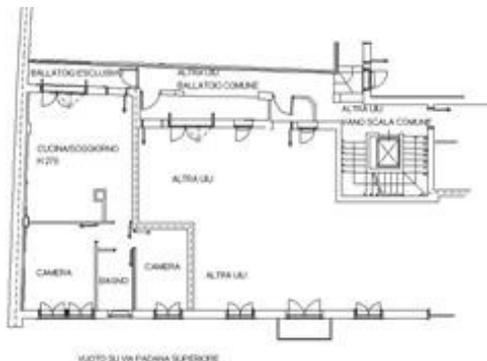
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento e balcone	83,00	x	100 %	=	83,00

Totale:

83,00

83,00



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Fonte di informazione: Agenzia Immobiliare

Descrizione: bilocale mansardato

Superfici principali e secondarie: 55

Superfici accessorie:

Prezzo: 80.000,00 pari a 1.454,55 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Fonte di informazione: Agenzia Immobiliare

Descrizione: Trilocale su due livelli (box € 20.000000)

Indirizzo: Don Ambrogio Cesana 12

Superfici principali e secondarie: 110

Superfici accessorie:

Prezzo: 170.000,00 pari a 1.545,45 Euro/mq

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

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

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

- 100% delle superfici calpestabili, delle superfici pareti divisorie interne, delle superfici pareti

portanti interne e perimetrali (per immobile indipendente);

- 25% dei balconi e dei terrazzi scoperti;
- 35% terrazzi e logge;
- 50% cantine comunicanti;
- 50% sottotetti non abitabili con h media 2,40;
- 10% giardini ville (fino a 25 mq, eccedenza 2%).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 83,00 x 1.600,00 = **132.800,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 132.800,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 132.800,00**

BENI IN BELLINZAGO LOMBARDO VIA PADANA SUPERIORE 94, FRAZIONE VILLA  
FORNACI

## BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

**box singolo** a BELLINZAGO LOMBARDO VIA PADANA SUPERIORE 94, frazione Villa Fornaci, della superficie commerciale di **18,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Autorimessa

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di m.

2,45. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 25 sub. 742 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 15 mq, rendita 46,48 Euro, indirizzo catastale: VIA PADANA SUPERIORE n. 94 , piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: A nord corsello comune, a est a sud altra u.i. a ovest corridoio comune.

Superficie catastale totale: 18 m<sup>2</sup>

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2013.



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Milano). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: nessuno, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Naviglio milanese; Parco del Rio Vallone.





SERVIZI

- asilo nido
- biblioteca
- centro commerciale
- centro sportivo
- cinema
- farmacie
- municipio
- negozi al dettaglio
- palestra
- scuola elementare
- scuola per l'infanzia
- scuola media inferiore
- spazi verde
- supermercato



COLLEGAMENTI

- aeroporto distante 18 km



autobus distante 400 m	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 4 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 3 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
metropolitana distante 1,5 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
tangenziale distante 18 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 2 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Autorimessa al interrato per un posto auto.

Le condizioni di manutenzione possono considerarsi ottime considerata la recente edificazione ed i materiali utilizzati.

Non vi sono necessità di bonifica di rifiuti tossici o nocivi, altri oneri o pesi.

Abbattimento barriere architettoniche: l'accesso all'autorimessa è preceduto da cancello elettrificato; la basculante ha apertura manuale.

Delle Componenti Edilizie:

*cancello:* ad ante realizzato in legno verniciato con apertura elettrificata

nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
-------------	---------------------

*infissi esterni:* ad ante realizzati in ferro zincato

nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
-------------	---------------------

*manto di copertura:* realizzato in cemento colorato con coibentazione in a norma di legge

nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
-------------	---------------------

*pareti esterne:* costruite in muratura di mattoni forati e calcestruzzo con coibentazione in a norma di legge , il rivestimento è realizzato in intonaco cementizio

nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
-------------	---------------------

*pavimentazione esterna:* realizzata in ceramica per esterni

nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
-------------	---------------------

*pavimentazione interna:* realizzata in ceramica per esterni

nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
-------------	---------------------

*plafoni:* realizzati in predalles

nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
-------------	---------------------

*portone di ingresso:* basculante realizzato in ferro verniciato , gli accessori presenti sono: serratura

nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
-------------	---------------------

*rivestimento esterno:* realizzato in tinteggiatura

nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
-------------	---------------------

Degli Impianti:

*elettrico:* esterno , la tensione è di 220 V conformità: a norma di legge per quanto

ispezionabile impiantistica	salvo	certificazione
-----------------------------	-------	----------------

nella media



Delle Strutture:

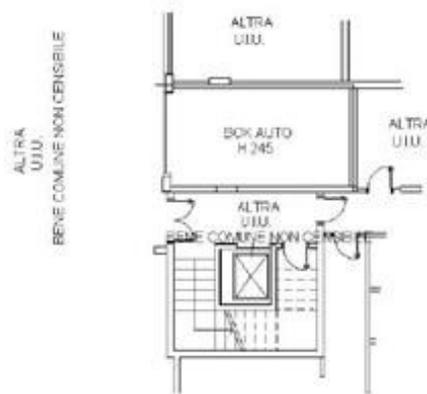
<i>copertura</i> : a falde costruita in legno	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>fondazioni</i> : travi continue rovesce costruite in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>solai</i> : solaio prefabbricato a lastre tipo predalles completato in opera	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>strutture verticali</i> : costruite in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>travi</i> : costruite in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Autorimessa	18,00	x	100 %	=	18,00
<b>Totale:</b>	<b>18,00</b>				<b>18,00</b>



## VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 02/06/2020

Fonte di informazione: Remax

Descrizione: Posto auto

Indirizzo: Bellinzago via Della Croce 4  
Superfici principali e secondarie: 15  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 5.000,00 pari a 333,33 Euro/mq

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

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

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

- 100% delle superfici calpestabili, delle superfici pareti divisorie interne, delle superfici pareti portanti interne e perimetrali (per immobile indipendente).

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 18,00 x 800,00 = **14.400,00**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 14.400,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 14.400,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Banca dati Agenzia delle Entrate, Comune di Bellinzago Lombardo, centro urbano, destinazione residenza, tipologia abitazioni civili con stato conservativo ottimo valore di mercato €/mq. min. 1.450,00 ed €/mq. massimo 1.800,00; tipologia box con stato di manutenzione normale valore di mercato €/mq. min. 9000,00 ed €/mq. massimo 1.15000, tipologia negozi con stato di manutenzione normale valore di mercato €/mq. min. 1.000,00 ed €/mq. massimo 1.350,00

Borsini immobiliari, Comune di Bellinzago Lombardo, Monozonale, abitazioni di qualità superiore, fascia media €/mq. 1.536,05; box e parcheggi fascia media €/mq. 884,42, negozi fascia media €/mq. 1.019,75.

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

#### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	83,00	0,00	132.800,00	132.800,00
B	box singolo	18,00	0,00	14.400,00	14.400,00
				<b>147.200,00 €</b>	<b>147.200,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Il bene non è convenientemente divisibile

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

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 147.200,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **5%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 7.360,00**

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: **€. 139.840,00**

data 08/05/2021

il tecnico incaricato  
Arch. Roberto Capra