



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO

NUOVO RITO FALLIMENTARE

592/2020

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Vincenza AGNESE

CURATORE:

Dott. Mario FRANCO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 14/09/2023

creata con Tribù Office 6

ASTAlegale.net

TECNICO INCARICATO:

Ing. Andrea Salvadori

CF:SLVNR74E18E801N

con studio in BOFFALORA SOPRA TICINO (MI) via Verdi 23

telefono: 3339121170

email: salvadori.andrea@libero.it

PEC: andrea.salvadori@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - NUOVO RITO FALLIMENTARE 592/2020

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

B box doppio a MILANO via della Pergola 5, quartiere ISOLA, della superficie commerciale di **29,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un immobile ubicato all'interno di un condominio residenziale in Milano, via della Pergola 5, quartiere Isola, zona centrale del Comune dove gli insediamenti sono prevalentemente a carattere residenziale, con servizi e negozi nelle vicinanze. La zona è ottimamente collegata con i mezzi pubblici, la stazione ferroviaria e metropolitana di Porta Garibaldi si trova a cinquecento metri mentre la stazione metropolitana Isola si trova a circa trecento metri. La viabilità è scorrevole, le possibilità di parcheggio sono limitate.

Il condominio è stato oggetto di risanamento conservativo nel 2009 ed è composto da due corpi di fabbrica. L'ufficio oggetto della presente è posizionato nel corpo isolato, collegato direttamente con il piano box.

La struttura portante è in c.a., tamponamenti in muratura isolata, facciate intonacate con fregi tipo vecchia Milano. Solai in laterocemento, copertura in coppi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 225 particella 100 sub. 712 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/6, classe 6, consistenza 24 mq, rendita 202,04 Euro, indirizzo catastale: VIA ANGELO DELLA PERGOLA, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 07/05/2013 protocollo n. MI0222373 in atti dal 07/05/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 34820.1/2013)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2009.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|--|----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 29,00 m² |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | 0,00 m² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | € 87.000,00 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | € 55.000,00 |
| Data della valutazione: | 14/09/2023 |

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 28/07/2023 a firma di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE ai nn. 13409/6819 di repertorio, registrata il 18/01/2019 a MILANO ai nn. 3924/586, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO.

Importo ipoteca: 172.472,02.

Importo capitale: 86.236,01.

IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 08/02/2017 a firma di TRIBUNALE DI MILANO ai nn. 3882/2017 di repertorio, registrata il 25/11/2020 a MILANO ai nn. 78084/13522, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 47.000,00.

Importo capitale: 25.215,32.

SI PRECISA CHE CON ATTO PUBBLICO A ROGITO NOTAIO DOTT. FRANCO TRECCANI DI BRESCIA N.REP. 146871 IN DATA 4.8.2014, ISCRITTO NEL REGISTRO IMPR ESE IN DATA 8.8.2014, LA --- OMISSIS --- E' STATA POSTA IN LIQUIDAZIONE ED HA MUTATO LA PROPRIA DENOMINAZIONE IN S.R.L. --- OMISSIS ---. CON SENTENZA DEL TRIBUNALE DI BRESCIA IN DATA 24.7.2019 LA S.R.L. --- OMISSIS --- IN LIQUIDAZIONE E' STATA ASSOGGETTATA A FALLIMENTO (N. 167/2019).

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

sentenza di fallimento, stipulata il 15/12/2020 a firma di TRIBUNALE DI MILANO ai nn. 609/2020 di repertorio, registrata il 20/05/2022 a MILANO ai nn. 40091/27935, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

annotazione a iscrizione, stipulata il 23/09/2015 a firma di ZARA MONICA ai nn. 56260/14922 di repertorio, registrata il 22/10/2015 a MILANO ai nn. 7982/58875, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

RELATIVAMENTE AL LOTTO 1 E PER LA RISPETTIVA QUOTA CAPITALE, COME DA PIANO DI FRAZIONAMENTO ALLEGATO SOTTO LA LETTERA "A", E COME RISULTANTE DAL DOCUMENTO DI SINTESI ALLEGATO SOTTO LA LETTERA "B" CHE COSTITUISCONO PARTE INTEGRANTE DELLA PRESENTE SCRITTURA, IL TASSO DI INTERESSE SULLA SOMMA POSTA OGGI IN REGIME DI AMMORTAMENTO, VIENE CONCORDEMENTE STABILITO DALLE PARTI NELLA MISURA DI 3,80 PUNTI IN PIU'

DELL'EURIBOR (EURO INTERBANK OFFERED RATE) 360 SEMESTRALE MEDIA MESE DI AGOSTO 2015, ATTUALMENTE PARI AL 0,045% E COMPLESSIVAMENTE PARI AL 3,845% IN RAGIONE D'ANNO MEDIANTE IL PAGAMENTO DI N. 60 (SESSANTA) RATE TRIMESTRALI POSTICIPATE, COMPRENSIVE DI CAPITALE ED INTERESSI. L'AMMORTAMENTO DEL MUTUO INIZIERA' IL 24 SETTEMBRE 2015. LA PRIMA DI DETTE RATE SCADRA' IL 23 DICEMBRE 2015 E LE SUCCESSIVE NEI GIORNI 23/03, 23/06, 23/09 E 23/12 DI OGNI ANNO PER LA DURATA DEL MUTUO. IL TASSO DI INTERESSE COME SOPRA INDICATO, SARA' SOGGETTO A VARIAZIONI TRIMESTRALI. TALE TASSO D'INTERESSE, SARA' SOGGETTO A VARIAZIONE A FAR TEMPO DAL GIORNO SUCCESSIVO A QUELLO DELLA PRIMA TRA LE DATE DEL 1/1, 1/4, 1/7, 1/10 DI OGNI ANNO, E COSI' SUCCESSIVAMENTE OGNI TRIMESTRE CON LE STESSE MODALITA'. A TALI DATE, O SE FESTIVE, A QUELLA LAVORATIVA IMMEDIATAMENTE SUCCESSIVA VERRA' RILEVATO IL TASSO EURIBOR (EURO INTERBANK OFFERED RATE) 360 A 6 MESI MEDIA DEL MESE PRECEDENTE, CHE CON UNA MAGGIORAZIONE DI 3,80 PUNTI PERCENTUALI COSTITUIRA' IL TASSO DI CALCOLO DEGLI INTERESSI FINO ALLA DATA DI APPLICAZIONE DEL NUOVO TASSO D'INTERESSE RELATIVO AL TRIMESTRE SUCCESSIVO. IN CASO DI INDISPONIBILITA' DEL TASSO EURIBOR, SI FARA' RIFERIMENTO AL TASSO DI INTERESSE SULLE OPERAZIONI DI RIFINANZIAMENTO PRINCIPALI DELL'EUROSISTEMA, COSI' COME COMUNICATO TEMPO PER TEMPO DALLA BANCA CENTRALE EUROPEA, CON RIFERIMENTO ALL'ULTIMA COMUNICAZIONE PERVENUTA AL MOMENTO DELLA DATA DI MANCATA RILEVAZIONE DEL PARAMETRO. A TITOLO INDICATIVO TALE TASSO, COMUNICATO CON DECORRENZA 10/09/2014 E' PARI ALLO 0,05%. IL TASSO ANNUO EFFETTIVO GLOBALE (T.A.E.G.) RELATIVO AL LOTTO 1 E' PARI AL 3,948%. LA PARTE MUTUATARIA PRENDE ATTO: - CHE DECORSO IL 19.MO ANNO LA CASSA PROVVEDERA' AL RINNOVO DELL'IPOTECA, - CHE LE SPESE SOSTENUTE PER IL RINNOVO SARANNO POSTE A SUO CARICO. AL PRESENTE ATTO VIENE ALLEGATO IL PIANO DI AMMORTAMENTO SOTTO LA LETTERA "C" A TITOLO PURAMENTE ESEMPLIFICATIVO. LA PARTE MUTUATARIA CORRISPONDE ALLA BANCA, CONTESTUALMENTE ALLA STIPULA DEL PRESENTE ATTO, GLI INTERESSI RELATIVI AL PERIODO DI PREAMMORTAMENTO DEL MUTUO E MATURATI ALLA DATA ODIERNA, PER UN COMPLESSIVO AMMONTARE DI EURO 2.083,08. LE PARTI CONFERMANO OGNI PATTO, CLAUSOLA E CONDIZIONE CONTENUTA NEL CONTRATTO DI MUTUO DI CUI ALLE PREMESSE E NEL CAPITOLATO ALLEGATO ALLO STESSO, LE QUALI SARANNO APPLICABILI NEI LIMITI IN CUI ESSE NON SIANO ESPRESSAMENTE DEROGATE DALLA PRESENTE O NON CONTRASTINO CON LE DISPOSIZIONI QUI CONTENUTE.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

| | |
|---|--------|
| Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: | € 0,00 |
| Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: | € 0,00 |
| Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: | € 0,00 |
| Ulteriori avvertenze: | |
| Spese di gestione ordinarie e straordinarie non note. | |

millesimi box 73,20/1000

millesimi ufficio 90,35/1000

millesimi generali 84,62/1000

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 23/12/2008), con atto stipulato il 23/12/2008 a firma di Monica Zara ai nn. 41721/10434 di repertorio, registrato il 21/12/2008 a MILANO ai nn. 29322 Serie 1T

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DIA N. **PG 801763/2009** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di risanamento conservativo con parziale demolizione e cambio di destinazione, presentata il 26/10/2009 con il n. PG 801763/2009 di protocollo, agibilità del 08/11/2012 con il n. PG 717655/2012 di protocollo.

DIA Variante minore 19/02/2010 DIA PG 137543/2010 DIA variante essenziale 23/12/2010 DIA PG 994811/2010 DIA variante essenziale 30/01/2012 DIA PG 65497/2012 DIA variante minore 07/06/2012 DIA PG 379949/2012 PDC in parziale sanatoria 26/09/2012 n. 158

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: d.P.R. n. 380 del 2001))

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: L. n. 122/2010)

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MILANO VIA DELLA PERGOLA 5, QUARTIERE ISOLA

BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO B

box doppio a MILANO via della Pergola 5, quartiere ISOLA, della superficie commerciale di **29,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un immobile ubicato all'interno di un condominio residenziale in Milano, via della Pergola 5, quartiere Isola, zona centrale del Comune dove gli insediamenti sono prevalentemente a carattere residenziale, con servizi e negozi nelle vicinanze. La zona è ottimamente collegata con i mezzi pubblici, la stazione ferroviaria e metropolitana di Porta Garibaldi si trova a cinquecento metri mentre la stazione metropolitana Isola si trova a circa trecento metri. La viabilità è scorrevole, le possibilità di parcheggio sono limitate.

Il condominio è stato oggetto di risanamento conservativo nel 2009 ed è composto da due corpi di fabbrica. L'ufficio oggetto della presente è posizionato nel corpo isolato, collegato direttamente con il piano box.

La struttura portante è in c.a., tamponamenti in muratura isolata, facciate intonacate con fregi tipo vecchia Milano. Solai in laterocemento, copertura in coppi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 225 particella 100 sub. 712 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/6, classe 6, consistenza 24 mq, rendita 202,04 Euro, indirizzo catastale: VIA ANGELO DELLA PERGOLA, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 07/05/2013 protocollo n. MI0222373 in atti dal 07/05/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 34820.1/2013)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2009.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

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:

Trattasi di un box doppio in larghezza dalla forma irregolare, saracinesca in metallo, pavimentazione in battuto di cemento, dotato di impianto di illuminazione. L'accesso avviene tramite corsello box da via Strobone, cancello in metallo con apertura automatica.

CONSISTENZA:

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

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

| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|----------------|--------------|---|--------|---|--------------|
| box PS1 | 29,00 | x | 100 % | = | 29,00 |
| Totale: | 29,00 | | | | 29,00 |

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Visti i valori dei parametri unitari degli immobili comparabili in vendita in zona e dei borsini immobiliari con valori tra i 3700 ed i 4700 €/mq per gli uffici, considerato il contesto del condominio nel quale è inserito, si ritiene congruo ipotizzare un prezzo unitario pari a 3.000 €/mq per il box.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 29,00 x 3.000,00 = **87.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 87.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 87.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano1, ufficio tecnico di Milano, agenzie: immobiliare.it, osservatori del mercato immobiliare OMI, borsinoimmobiliare.it

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 doppio | 29,00 | 0,00 | 87.000,00 | 87.000,00 |
| | | | | 87.000,00 € | 87.000,00 € |

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 87.000,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

| | |
|---|---------------------|
| Riduzione del valore del 35% 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: | €. 30.450,00 |
| Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: | €. 0,00 |
| Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: | €. 0,00 |
| Riduzione per arrotondamento: | €. 1.550,00 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 55.000,00 |

data 14/09/2023

il tecnico incaricato
Ing. Andrea Salvadori