



TRIBUNALE ORDINARIO MILANO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

2171/2016

PROCEDURA PROMOSSA DA:
[REDACTED]

DEBITORE:
[REDACTED]

GIUDICE:
dott.ssa Caterbi Simona

CUSTODE:
dott. Ivan Meta

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 06/02/2018

creata con Tribù Office 6

ASTAlegale.net

TECNICO INCARICATO:
FRANCO NESPOLO

CF: NSPFNC57S25E514M
con studio in PARABIAGO (MI) Via San Giuseppe 22
telefono: 03311976054 fax: 03311976054
email: franco.nespolo@inwind.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
2171/2016

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento e autorimessa in MELZO Via Monte Rosa 10, della superficie commerciale di **101,62** mq per la quota di:

- * 1/2 di piena proprietà [REDACTED]
- * 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

Appartamento con annessa autorimessa pertinenziale disposto su tre livelli, con accesso sia dal piano terreno transitando nel locale deposito e salendo sulla scala interna che conduce alla parte abitabile sita ai piani superiori, sia al piano primo, al quale si accede salendo al piano su una scala esterna comune per poi transitare lungo un ballatoio anch'esso comune, in fondo al quale si giunge al balcone di proprietà e da qui aprendo un portoncino blindato si giunge nella zona giorno dell'unità costituita da un vano soggiorno con zona cottura separata da questi tramite una parete in vetrocemento; al piano secondo, con tetto in legno a vista, si trovano due camere da letto oltre al bagno.

La sala è dotata di un camino con rivestimento in pietra che ricopre anche la parete limitrofa mentre la pavimentazione è in piastrelle ceramiche che formano varie campiture; la parete della zona cottura è rivestita in piastrelle di dimensione 10 cm x 10 cm mentre la scala interna ha i gradini rivestiti in granito.

Al piano secondo la pavimentazione è in piastrelle di tonalità chiara, mentre il bagno è rivestito con piastrelle in parte tipo mosaico.

I serramenti sono in legno, di recente fattura, così come le porte interne, alcune delle quali con apertura a libro.

L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo con corpi radianti costituiti da radiatori in alluminio, i sanitari sono di tipo ordinario e dotati di miscelatori.

Al piano terreno l'autorimessa è stata adibita a deposito con realizzazione di un tavolato retrostante alla basculante ed è stato ulteriormente creato un bagno/lavanderia ed un locale ripostiglio.

Identificazione catastale:

1 foglio 9 particella 58 sub. 705 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 3,5 vani, rendita 280,18 Euro, indirizzo catastale: VIA MONTE ROSA n. 10, piano: T-1-2, intestato [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno di piena proprietà

2 foglio 9 particella 58 sub. 704 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 18 mq, rendita 81,81 Euro, indirizzo catastale: VIA MONTE ROSA n. 10, piano: T, intestato a [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno di piena proprietà

Coerenze in corpo unico del sub 705 e sub 704: via Monte Rosa, altra unità immobiliare, cortile comune, prospetto su area cortilizia comune, proprietà di terzi

Nota: l'attuale stato di fatto è derivato dalla VARIAZIONE catastale del 27/02/2006 protocollo n. MI0122893 in atti dal 27/02/2006 DIVISIONE – FUSIONE – AMPLIAMENTO – SOPRAELEVAZIONE - CAMBIO DESTINAZIONE (n. 12046.1/2006) con la quale le precedenti unità ai sub 4 e 8 hanno assunto le attuali individuazioni e consistenze

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **101,62 m²**

Consistenza commerciale complessiva accessori: **0,00 m²**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 137.663,80**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 130.780,61**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da gli esecutati in qualità di proprietario

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca volontaria attiva, stipulata il 12/09/2002 a firma di Paolo Simonetti notaio in Belgio ai nn. 2673 di repertorio, iscritta il 24/09/2002 a Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Circoscrizione di Milano 2 ai nn. 115464/26942, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 186.000,00.

Importo capitale: € 93.000,00

ipoteca volontaria attiva, stipulata il 25/05/2005 a firma di Valentina Varlese notaio in Melzo ai nn. 8429/868 di repertorio, iscritta il 28/05/2005 a Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Circoscrizione di Milano 2 ai nn. 78973/19234, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 180.000,00.

Importo capitale: € 90.000,00

ipoteca volontaria attiva, stipulata il 09/03/2007 a firma di Valentina Varlese notaio in Melzo ai nn. 11181/1391 di repertorio, iscritta il 12/03/2007 a Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Circoscrizione di Milano 2 ai nn. 37241/8781, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 170.000,00.

Importo capitale: € 85.000,00

ipoteca volontaria attiva, stipulata il 24/04/2008 a firma di Valentina Varlese notaio in Melzo ai nn. 11830/1743 di repertorio, iscritta il 30/04/2008 a Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Circoscrizione di Milano 2 ai nn. 56329/13971, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 365.092,00.

Importo capitale: € 182.546,00

ipoteca legale attiva, iscritta il 06/12/2013 a Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Circoscrizione di Milano 2 ai nn. 109922/19323, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED]

[REDACTED], derivante da cartella esattoriale.

Importo ipoteca: € 82.324,32.

Importo capitale: € 41.162,16

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 06/09/2016 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Milano ai nn. Cron. C/0/40514 di repertorio, trascritta il 28/09/2016 a Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Circoscrizione di Milano 2 ai nn. 107210/67749, a favore di [REDACTED]

[REDACTED], contro [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED], derivante da atto di precetto

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

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

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

Ulteriori avvertenze: immobile non costituito in condominio

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni, in forza di atto di compravendita (dal 12/09/2002), con atto stipulato il 12/09/2002 a firma di Paolo Simonetti notaio in Melzo ai nn. 2672 rep. di repertorio, trascritto il 24/09/2002 a Agenzia delle Entrate - Servizi di Pubblicità Immobiliare - Circoscrizione di Milano 2 ai nn. 115463/67064, in forza di atto di compravendita.

Si precisa che all'epoca dell'acquisto le particelle oggetto di esecuzione erano identificate in Catasto al fg. 9 mapp. 58 sub 4 e 8

[REDACTED] per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni, in forza di atto di compravendita (dal 12/09/2002), con atto stipulato il 12/09/2002 a firma di Paolo Simonetti notaio in Melzo ai nn. 2672 rep. di repertorio, trascritto il 24/09/2002 a Agenzia delle Entrate - Pervizi di Pubblicità Immobiliare - Circoscrizione di Milano 2 ai nn. 115463/67064, in forza di atto di compravendita.

Si precisa che all'epoca dell'acquisto le particelle oggetto di esecuzione erano identificate in Catasto al fg. 9 mapp. 58 sub 4 e 8

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] per la quota di 1/2, in forza di titoli antecedenti il ventennio (fino al 13/12/2000), in forza di titoli antecedenti il ventennio

[REDACTED] per la quota di 1/2, in forza di titoli antecedenti il ventennio (fino al 12/09/2002), in forza di titoli antecedenti il ventennio

[REDACTED] per la quota di 1/2 in comunione dei beni con [REDACTED], in forza di atto di compravendita (dal 13/12/2000 fino al 12/09/2002), con atto stipulato il 13/12/2000 a firma di Antonio Guzzi Piola notaio in Milano ai nn. 23927 rep. di repertorio, trascritto il 03/01/2001 a Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 628/429, in forza di atto di compravendita

[REDACTED] per la quota di 1/2 in comunione dei beni con [REDACTED], in forza di atto di compravendita (dal 13/12/2000 fino al 12/09/2002), con atto stipulato il 13/12/2000 a firma di Antonio Guzzi Piola notaio in Milano ai nn. 23927 rep. di repertorio, trascritto il 03/01/2001 a Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 628/429, in forza di atto di compravendita

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Edificio edificato antecedentemente al 01/09/1967

Denuncia Inizio Attività N. **174/2004** e successive varianti, per lavori di intervento di ristrutturazione e ampliamento, presentata il 11/08/2004, agibilità del 14/08/2006 con il n. prot. 16218 di protocollo

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN MELZO VIA MONTE ROSA 10

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento e autorimessa a MELZO Via Monte Rosa 10, della superficie commerciale di **101,62** mq per la quota di:

- * 1/2 di piena proprietà [REDACTED]
- * 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

Appartamento con annessa autorimessa pertinenziale disposto su tre livelli, con accesso sia dal piano terreno transitando nel locale deposito e salendo sulla scala interna che conduce alla parte abitabile sita ai piani superiori, sia al piano primo, al quale si accede salendo al piano su una scala esterna comune poi transitare lungo un ballatoio anch'esso comune, in fondo al quale si giunge al balcone di proprietà e da qui aprendo un portoncino blindato si giunge nella zona giorno dell'unità costituita da un vano soggiorno con zona cottura separata da questi tramite una parete in vetrocemento; al piano secondo, con tetto in legno a vista, si trovano due camere da letto oltre al bagno.

La sala è dotata di un camino con rivestimento in pietra che ricopre anche la parete limitrofa mentre la pavimentazione è in piastrelle ceramiche che formano varie campiture; la parete della zona cottura è rivestita in piastrelle di dimensione 10 cm x 10 cm mentre la scala interna ha i gradini rivestiti in granito.

Al piano secondo la pavimentazione è in piastrelle di tonalità chiara, mentre il bagno è rivestito con piastrelle in parte tipo mosaico.

I serramenti sono in legno, di recente fattura, così come le porte interne, alcune delle quali con apertura a libro.

L' impianto di riscaldamento è di tipo autonomo con corpi radianti costituiti da radiatori in alluminio, i sanitari sono di tipo ordinario e dotati di miscelatori.

Al piano terreno l' autorimessa è stata adibita a deposito con realizzazione di un tavolato retrostante alla basculante ed è stato ulteriormente creato un bagno ed un locale ripostiglio.

Identificazione catastale:

- 1** foglio 9 particella 58 sub. 705 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 3,5 vani, rendita 280,18 Euro, indirizzo catastale: VIA MONTE ROSA n. 10, piano: T-1-2, intestato [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno di piena proprietà

2 foglio 9 particella 58 sub. 704 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 18 mq, rendita 81,81 Euro, indirizzo catastale: VIA MONTE ROSA n. 10, piano: T, intestato a [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno di piena proprietà

Coerenze in corpo unico sub 705 e sub 704: via Monte Rosa, altra unità immobiliare, cortile comune, prospetto su area cortilizia comune, proprietà di terzi

Nota: l'attuale stato di fatto è derivato dalla VARIAZIONE catastale del 27/02/2006 protocollo n. MI0122893 in atti dal 27/02/2006 DIVISIONE - FUSIONE - AMPLIAMENTO - SOPRAELEVAZIONE - CAMBIO DESTINAZIONE (n. 12046.1/2006) con la quale le precedenti unità ai sub 4 e 8 hanno assunto le attuali individuazioni e consistenze

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Gorgonzola, Milano, Monza, Bergamo). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da tennis	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
musei	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palazzetto dello sport	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
polizia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
università	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
vigili del fuoco	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 14 km	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 150 mt	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 10 km	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 600 mt	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
metropolitana distante 14 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
tangenziale distante 15 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sotto 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:

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello</i> : doppia anta a battente realizzato in acciaio con apertura elettrica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni</i> : ad anta realizzati in legno	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni</i> : ante realizzati in legno	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura</i> : realizzato in tegole in cotto con coibentazione in pannelli termo-assorbenti	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne</i> : costruite in muratura con coibentazione in assente, il rivestimento è realizzato in intonaco	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrelle di grès	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>plafoni</i> : realizzati in intonaco a civile. escluso piano secondo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso</i> : blindato realizzato in legno e acciaio, gli accessori presenti sono: serratura di sicurezza	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni</i> : persiane realizzate in misto alluminio-legno	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento esterno</i> : realizzato in intonaco a civile	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno</i> : posto in bagno realizzato in piastrelle	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno</i> : posto in bagno/lavanderia p.t. realizzato in piastrelle	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno</i> : posto in zona cottura realizzato in piastrelle	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno</i> : posto in parete camino realizzato in pietra	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale</i> : interna con rivestimento in granito	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

citofonico: video

nella media

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V

al di sopra della media

gas: sottotraccia con alimentazione a metano

nella media

idrico: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale , la rete di distribuzione è realizzata in tubi in polipropilene

nella media

termico: autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni in alluminio

nella media

Delle Strutture:

balconi: costruiti in cemento armato

nella media

copertura: a falde costruita in legno

al di sopra della media

fondazioni: continue costruite in muratura

nella media

scale interne: a rampa unica realizzate in cemento armato

nella media

solai: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera

nella media

strutture verticali: costruite in muratura

nella media

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		Sup. comm.
locali accessori al piano terreno	16,21	x	70 %	=	11,35
piano primo	38,90	x	100 %	=	38,90
balcone piano primo	4,90	x	30 %	=	1,47
piano secondo	38,90	x	100 %	=	38,90
autorimessa (sub 704)	22,00	x	50 %	=	11,00
Totale:	120,91				101,62

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Borsino Immobiliare (06/02/2018)

Valore minimo: 1.486,00

Valore massimo: 1.936,00

Note: ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO (In ottimo stato)

