

TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 2482/2016

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a LISCATE Via A. De Gasperi 38, della superficie commerciale di **80,66** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (~~XXXXXXXXXX~~)
- 1/2 di piena proprietà (~~XXXXXXXXXX~~)

L'unità immobiliare sita in Liscate (MI), Via A. De Gasperi n° 38, di proprietà per ½ intestata al Signor ~~XXXXXXXXXX~~ e per l'altro ½ al Signor ~~XXXXXXXXXX~~, insiste in un edificio di 5 piani fuori terra - all'interno di un'area condominiale - edificato negli anni 1961/62. La tipologia dell'edificio, è del tipo in linea : l'edificio composto di 5 piani fuori terra **sprovvisto di ascensore**, in cui insiste l'abitazione, è prospiciente sia la via A. De Gasperi, sia lo spazio condominiale da cui si accede dalla stessa via A. De Gasperi. L'abitazione ubicata al 4° Piano - composta da ingresso, corridoio, soggiorno, cucina, bagno e due camere da letto - si presenta un discreto stato di conservazione ed è provvista di riscaldamento del tipo autonomo e di acqua corrente. L'accesso alle scale, che servono i vari piani dell'edificio, avviene da uno spazio comune condominiale su cui insistono anche dei box di altri condomini. Nel sotto tetto - di tipo a falda - sono ubicate i ripostigli di pertinenza delle varie unità immobiliari. La zona in cui sorge l'edificio si trova nelle vicinanze sia della strada Sp14, sia della strada SP39.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 4°, scala A, ha un'altezza interna di 3,00 m. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 227 sub. 32 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 5 vani, rendita 232,41 Euro, indirizzo catastale: Via A. De Gasperi n. 38 - Licate (Mi), piano: 4-5, intestato a 1/2 ~~XXXXXXXXXX~~, 1/2 ~~XXXXXXXXXX~~, derivante da Comprevendita Rogante Notaio ~~XXXXXXXXXX~~ di Milano in data 16/01/2006
Coerenze: Nord-ovest con la via De Gasperi, Nord-est con Giardino condominiale, Sud-est con cortile condominiale, Sud-ovest con altre unità immobiliari condominiali

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1961.

B sottotetto non abitabile, composto da un locale, sviluppa una superficie commerciale di **2,17** Mq.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	80,66 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	2,17 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 113.134,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 104.429,30
Data della valutazione:	10/11/2017

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da ~~Centra di cultura~~ in qualità di comproprietario.

Oltre all'esecutato, occupano l'unità immobiliare la moglie Sig.ra ~~[redacted]~~.

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: Nessuna.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca volontaria attiva, stipulata il 16/01/2006 a firma di Notaio ~~[redacted]~~ ai nn. 96047/21135 di repertorio, registrata il 17/01/2006 a Milano ai nn. 753SIT, iscritta il 18/01/2006 a Milano 2 ai nn. 6442/1461, a favore di BANCA PER LA CASA S.P.A. con sede in Milano, contro ~~[redacted]~~, derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 320.000 euro.

Importo capitale: 160.000 euro.

Durata ipoteca: 30 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 22/10/2016 a firma di UNEP Milano ai nn. 47042 di repertorio, trascritta il 17/11/2016 a Milano 2 ai nn. 130472/82688, a favore di UniCredit S.P.A. e per essa doBank s.p.a., contro ~~[redacted]~~, derivante da Atto giudiziario

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:	€ 900,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 3.048,21
Millesimi condominiali:	35,50

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

~~Donna Rosanna~~ per la quota di 1/2 ciascuno della proprietà, in forza di Atto di compravendita (dal 16/01/2006), con atto stipulato il 16/01/2006 a firma di Notaio Chiodi Daelli Cesare ai nn. 96046/21134 di repertorio, trascritto il 18/01/2006 a Milano 2 ai nn. 6441/3397, in forza di Atto di compravendita

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

~~8~~ per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita autentificato (dal 01/06/1982 fino al 16/01/2016), con atto stipulato il 12/05/1982 a firma di Notaio Reschigna (MI) ai nn. 256664 di repertorio, registrato il 01/06/1982 a Milano ai nn. 27438, trascritto il 10/06/1982 a Milano 2 ai nn. 33392/26492, in forza di Atto di compravendita autentificato

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia di Costruzione ed Opere Edilizia N. 1298 Cat. X, intestata a Silvio Sardi, per lavori di Costruzione nuovo edificio "di civile popolare abitazione", presentata il 03/05/1961 con il n. 1298, Cat. X di protocollo, rilasciata il 19/05/1961, agibilità del 28/07/1962

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera D.C.C. n. 36 del 15.11.2011, l'immobile ricade in zona ex B1

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Come si evince dalle planimetrie allegate, le planimetrie interne rilevate risultano diverse da quelle censite in Catasto in quanto sono state apportate delle modifiche (vedi disegni allegati): a) nella Camera 1: è stato realizzato un ripostiglio con la costruzione di due tavolati; b) la porta della cucina oltre ad essere stata allargata e priva di porta (ciò va ad incidere sui conteggi dei rapporti areoilluminanti); c) la parete di confine tra il corridoio di ingresso ed il soggiorno estata modificata: è stata abbattuta in gran parte e, come detto al punto b), ciò va ad incidere sui rapporti areoilluminanti.

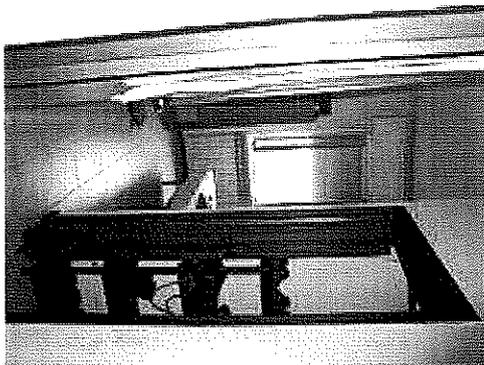
Le difformità sono regolarizzabili mediante: la presentazione di una "domanda di concessione in sanatoria" ai sensi del D.P.R. n° 380 del 6 giugno 2001 e successive modifiche ed integrazioni per lavori eseguiti in assenza della relativa "D.I.A." ora "C.I.L.A." (Certificazione Inizio Lavori Asseverata).

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

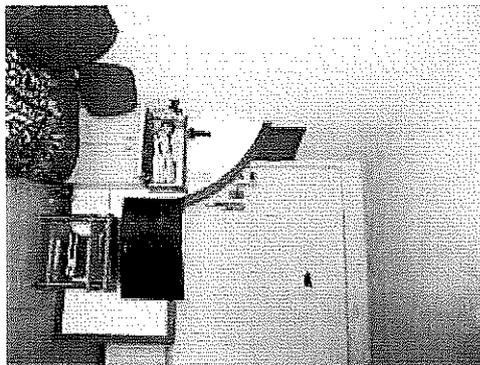
Costi di regolarizzazione:

- Sanzione pecuniaria minima: €.516,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: Entro 120 giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.



Creazione ripostiglio nella camera 1



Parete di confine modificata

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: a) nella Camera 1 : è stato realizzato un ripostiglio con la costruzione di due tavolati; b) la porta della cucina oltre ad essere stata allargata e priva di porta (ciò va ad incidere sui conteggi dei rapporti areoilluminanti); c) la parete di confine tra il corridoio di ingresso ed il soggiorno estata modificata : è stata abbattuta in gran parte e, come detto al punto b), ciò va ad incidere sui rapporti areoilluminanti.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- diritti di segreteria + spese tecniche per le pratiche comunali e catastali : €.1.350,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN LISCATE VIA A. DE GASPERI 38
APPARTAMENTO
DI CUI AL PUNTO A

appartamento a LISCATE Via A. De Gasperi 38, della superficie commerciale di **80,66** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ~~XXXXXXXXXX~~
- 1/2 di piena proprietà ~~XXXXXXXXXX~~

L'unità immobiliare sita in Liscate (MI), Via A. De Gasperi n° 38, di proprietà per ½ intestata al Signor ~~XXXXXXXXXX~~ per l'altro ½ al Signor ~~XXXXXXXXXX~~; insiste in un edificio di 5 piani fuori terra - all'interno di un'area condominiale - edificato negli anni 1961/62. La tipologia dell'edificio, è del tipo in linea : l'edificio composto di 5 piani fuori terra **sprovvisto di ascensore**, in cui insiste l'abitazione, è prospiciente sia la via A. De Gasperi, sia lo spazio condominiale da cui si accede dalla stessa via A. De Gasperi. L'abitazione ubicata al 4° Piano - composta da ingresso, corridoio, soggiorno, cucina, bagno e due camere da letto - si presenta un discreto stato di conservazione ed è provvista di riscaldamento del tipo autonomo e di acqua corrente. L'accesso alle scale, che servono i vari piani dell'edificio, avviene da uno spazio comune condominiale su cui insistono anche dei box di altri condomini. Nel sotto tetto - di tipo a falda - sono ubicate i ripostigli di pertinenza delle varie unità

immobiliari. La zona in cui sorge l'edificio si trova nelle vicinanze sia della strada Sp14, sia della strada SP39.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 4°, scala A, ha un'altezza interna di 3,00 m. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 227 sub. 32 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 5 vani, rendita 232,41 Euro, indirizzo catastale: Via A. De Gasperi n. 38 - Licate (Mi), piano: 4-5, intestato a 1/2 ~~XXXXXXXXXX~~, 1/2 ~~XXXXXXXXXX~~, derivante da Comprendita Rogante Notaio ~~XXXXXXXXXX~~ di Milano in data 16/01/2006
Coerenze: Nord-ovest con la via De Gasperi, Nord-est con Giardino condominiale, Sud-est con cortile condominiale, Sud-ovest con altre unità immobiliari condominiali

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1961.

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 Melzo). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Lago di Liscate.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Appartamento + balcone esterno	80,66	x 100 %	= 80,66
Totale:	80,66		80,66

ACCESSORI:

sottotetto non abitabile, composto da un locale, sviluppa una superficie commerciale di 2,17 Mq.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE.

COMPARATIVO I

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: al sito www.immobiliare.it - Agenzia delle Entrate (Agenzia del territorio);

Descrizione: Abitazione civile tipo economico

Superfici principali e secondarie: 81

Superfici accessorie: 2

Prezzo/Prezzo richiesto: 120.000,00 pari a 1.445,78 Euro/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **120.000,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Sprovviso di ascensore	-5.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 115.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 115.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per determinare il valore venale delle unità immobiliari all'attualità, si è proceduto con l'applicazione del "criterio del più probabile valore di mercato" che appare il più idoneo a realizzare lo scopo della stima, in quanto esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato. Tale criterio può elaborarsi attraverso i procedimenti di stima sintetico ed analitico ma si è tralasciato quest'ultimo che si fonda sulla capitalizzazione dei redditi, vale a dire sullo sconto all'attualità al reddito netto, futuro, costante e continuativo che è capace di produrre il bene qualora venga immesso nel libero mercato, in quanto i dati disponibili per i canoni di locazione sono generalmente di scarsa attendibilità. La stima è stata definita con il procedimento di stima sintetica, facendo riferimento per le quotazioni immobiliari ai dati rilevati attraverso indagini mirate ad accertare i valori di mercato di unità immobiliari dello stesso tipo.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano e provincia, ufficio del registro di Milano e provincia, conservatoria dei registri immobiliari di Milano e provincia, ufficio tecnico di Milano e Provincia, agenzie: Provincia di Milano, osservatori del mercato immobiliare Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: al sito www.immobiliare.it - Agenzia delle Entrate (Agenzia del territorio);

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	80,66	2,17	115.000,00	115.000,00
				115.000,00 €	115.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.866,00**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 113.134,00**

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: **€. 5.656,70**
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 3.048,21**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 104.429,30**

data 10/11/2017

il tecnico incaricato
Arch. GERLANDO TRAPANI