



# TRIBUNALE ORDINARIO MILANO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### N. 1706/2017

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[REDACTED]

DEBITORE:

[REDACTED]

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

TECNICO INCARICATO:

**LAURA VENTURINI**

VNTLRA67A62E514N

con studio in Cerro Maggiore (MI) Via Cavazzi n. 4 telefono: 0331/5345094

[imm.venturini@virgilio.it](mailto:imm.venturini@virgilio.it)



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

## LOTTO 1

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

**A** appartamento a MELZO Via LEONCAVALLO, n. 5 della superficie commerciale di **86,00** mq per la quota di proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni [REDACTED]

**Appartamento ad uso abitazione al piano quarto composto da tre locali e servizi con pertinenza alla detta unità di immobile di vano cantina posto al piano seminterrato.**

Identificazione catastale:

**1** foglio 11 particella 192 sub. 31 (catasto fabbricati), zona censuaria /, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 369,27 Euro, indirizzo catastale: Via Leoncavallo n. 5, piano: 4-S1, intestato per la quota di proprietà 1/1 [REDACTED]

Confini in contorno:

\* dell'appartamento a nord: proprietà di terzi; ad est: cortile comune; a sud: appartamento n.32 e vano scala comune; ad ovest: vano scala comune; spazio comune con al di là Via Leoncavallo.

\* del cantinino a nord: cantinino n.27; ad est: corridoio comune da cui si accede; a sud: cantinino n.32; ad ovest: spazio comune con al di là Via Leoncavallo.

Il tutto salvo errore e come meglio in fatto.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>86,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 94.600,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 90.000,00</b>

Data della valutazione: 30/08/2018



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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dalla proprietà.

### **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:*

**iscrizione** derivante da ipoteca volontaria trascritta il 10/01/2006 registro generale n.2834, registro particolare n. 629 all'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Circoscrizione di Milano 2, a favore di [REDACTED] per la piena proprietà – atto [REDACTED] notaio in Milano del 29/12/2005 rep. n. 2767/1571 per 232.500,00 EURO di cui 155.000,00 per solo capitale, per la durata di 30 anni.

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

**pignoramento** trascritto il 07/08/2017 registro generale n.102795, registro particolare n. 66082 all'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Circoscrizione di Milano 2, a favore di [REDACTED] rappresentata e difesa dall'avv. prof. [REDACTED] domiciliato a Milano via Francesco Sforza n.15 contro [REDACTED] per la piena proprietà – Notifica Ufficiale Giudiziario del 28/06/2017 sino alla concorrenza di 32.727,62 EURO, oltre ad interessi e spese.

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

**certificato di denunciata successione** trascritto il 25/02/2003 registro generale n.31945, registro particolare n. 21230 all'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Circoscrizione di Milano 2, Ufficio del Registro del 19/11/2001 rep. n. 1975/94

**atto tra vivi - compravendita** trascritto il 10/01/2006 registro generale n.2833, registro particolare n. 1505 all'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare -



Circoscrizione di Milano 2, atto [REDACTED] notaio in Milano del 29/12/2005 rep. n. 2767/1571

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

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

### Spese di gestione condominiale:

Quota preventivo annua (posizione [REDACTED]): € 1.000,00 circa

Spese dovute per anno in corso e anno precedente: /

Millesimi di proprietà 31,00

(Dati forniti da DACLE' Servizi Imm.ri S.r.l. – Rodano Mi)

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. PROPRIETARIO NEL VENTENNIO:

All'inizio del corrente ventennio l'unità immobiliare apparteneva a [REDACTED] per la quota pari a 12/18 della piena proprietà, a lei pervenuta per effetto della morte di [REDACTED] per la quota pari a 2/18 cadauno della piena proprietà dell'intero a loro pervenuto per effetto della morte di [REDACTED] avvenuta il 03/09/1993 per cui viene presentata il 19/11/2001 presso l'Ufficio del Registro di Milano 2 certificato di denunciata successione rep. n. 1975/94 e succ. trascritta presso Conservatoria di Milano 2 il 25/02/2003 al n. 21230 del registro particolare.

In virtù di compravendita per atto a rogito notaio [REDACTED] del 06/04/1994 trascritto a Milano 2 il 20/04/1994 al n. 21317 del registro particolare la quota pari a 2/18 cadauno della piena proprietà di [REDACTED] dell'immobile oggetto della presente procedura, passa a [REDACTED]. Con tale atto [REDACTED] detiene la quota pari a 6/8 di piena proprietà dell'intero e la quota pari a 12/18 di nuda proprietà, e [REDACTED] detiene la quota pari a 12/18 del diritto di usufrutto.

In virtù di compravendita per atto a rogito notaio [REDACTED] del 29/12/2005 trascritto a Milano 2 il 10/01/2006 al n. 1505 del registro particolare l'immobile oggetto della presente procedura, da [REDACTED] per la piena proprietà dell'intero.



---

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

#### EDIFICIO

- 1) Licenza Edilizia n. 129/1960 del 15/10/1960
- 2) Abitabilità del 13/04/1962

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

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

BENI IN MELZO Via LEONCAVALLO, n. 5

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a MELZO Via LEONCAVALLO, n. 5 della superficie commerciale di **86,00** mq per la quota di proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni

Appartamento ad uso abitazione al piano quarto composto da tre locali e servizi con pertinenza alla detta unità di immobile di vano cantina posto al piano seminterrato.

Identificazione catastale:

- 1 foglio 11 particella 192 sub. 31 (catasto fabbricati), zona censuaria /, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 369,27 Euro, indirizzo catastale: Via Leoncavallo n. 5, piano: 4-S1, intestato per la quota di proprietà 1/1



[REDACTED]

Confini in contorno:

\* dell'appartamento a nord: proprietà di terzi; ad est: cortile comune; a sud: appartamento n.32 e vano scala comune; ad ovest: vano scala comune; spazio comune con al di là Via Leoncavallo.

del cantinino a nord: cantinino n.27; ad est: corridoio comune da cui si accede; a sud: \*cantinino n.32; ad ovest: spazio comune con al di là Via Leoncavallo.

Il tutto salvo errore e come meglio in fatto.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'appartamento oggetto della presente relazione è ubicato nel Comune di Melzo, posizionato nella zona orientale della provincia di Milano; è collegato al capoluogo di provincia tramite strada provinciale SP103 e SP14. La zona è completamente urbanizzata; l'appartamento si trova fuori dalla zona centrale della città in un contesto prettamente residenziale a medio/bassa densità

#### COLLEGAMENTI

*aeroporto Milano Linate*: 17 km

*tangenziale Est A58*: distante 8 km

*stazione linea Milano-Bergamo e Milano-Venezia*: distante 1,2 km a piedi

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

*livello di piano*: buono

*esposizione*: buona

*luminosità*: buona

*panoramicità*: buona

*impianti tecnici*: sufficiente

*stato di manutenzione*: scarso

*servizi*: sufficiente

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

*cancello ingresso*: a battente realizzato in ferro con apertura elettrica  
condizioni sufficienti

*infissi esterni*: doppia anta a battente realizzati in legno specchiature con vetro singolo  
condizioni scarse

*infissi interni*: ante a battente realizzati in legno tamburato con specchiatura in vetro  
condizioni scarse

*manto di copertura*: tegole in cotto condizioni non verificate



---

*pareti esterne:* costruite in doppia fodera senza coibentazione rivestimento ad intonaco

condizioni discrete

*pavimentazione interna:* in piastrelle di graniglia, in piastrelle in ceramica nel bagno  
condizioni sufficienti

*plafoni:* realizzati in intonaco a civile condizioni scarse

**(presenza di muffe plafone e parete zona cottura)**

*portone di ingresso:* in legno con serratura di sicurezza condizioni buone

*protezioni infissi esterni:* tapparelle realizzate in PVC condizioni sufficienti

*rivestimento interno:* posto in cucina e bagno realizzato in piastrelle in ceramica  
condizioni sufficienti

Degli Impianti:

*ascensore:* /

*citofonico:* audio

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

*conformità:* /

*acqua calda sanitaria:* boiler elettrico

*conformità:* /

*idrico:* sottotraccia con alimentazione in acquedotto pubblico, la rete di distribuzione è  
realizzata in tubi in ferro zincato

*termico:* riscaldamento stufa a gas

*conformità:* /

Delle Strutture:

*balconi:* costruiti in cemento armato

*copertura:* a falde in legno

*fondazioni:* travi continue rovesce costruite in cemento armato

*scale interne:* a rampe parallele realizzate in cemento armato

*solai:* solaio misto gettato in opera

*strutture verticali:* costruite in cemento armato

*travi:* costruite in cemento armato

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

(L'unità ha un'altezza di 3,00 ml e sviluppa una superficie lorda complessiva equivalente per la stima di circa mq 86,00 Le superfici sono state dedotte in parte in atto di sopralluogo in parte dedotte per via grafica, lo scrivente non può escludere vi possano essere lievi discordanze con le effettive superfici presenti in loco, tuttavia tali da non alterare significativamente il valore stimato.)



descrizione	consistenza		indice	commerciale	
Appartamento	82,00	x	100 %	=	82,00
Balconi	8,00	x	30 %	=	2,40
Cantina	5,00	x	30	=	1,50
<b>Totale:</b>	<b>98,00</b>				<b>85,90</b> <b>arr 86,00</b>

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

dell' Osservatorio del Mercato Immobiliare Agenzia delle Entrate 2 semestre 2018

Valore minimo: 1.300,00

Valore massimo: 1.600,00

Note: abitazioni di tipo economico - stato conservativo normale

Borsinoimmobiliare.it (agosto 2018)

Valore minimo: 882,00

Valore massimo: 1.081,00

Note: abitazioni di tipo economico – da ristrutturare

CALCOLO DEL VALORE DI  
MERCATO:

Valore superficie principale: 86,00 x 1.100,00 = **94.600,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 94.600,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

I criteri di stima sono volti alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile inteso come rapporto di equivalenza intercorrente fra il bene e la moneta in una situazione di concorrenza. Per ottenere questo valore vi sono due metodi: uno è il cosiddetto metodo sintetico, l'altro è il metodo analitico.





Il primo consiste nella formazione di un gruppo di classi ottenuti da beni simili, costituenti una lista di prezzi di mercato noti, ossia rilevati da un'indagine di mercato: quindi si procede alla verifica della appartenenza del bene della fattispecie ad una di queste classi oppure riferendolo a quella classe cui più somiglia.

In conclusione il metodo sintetico consiste nella formulazione del giudizio di equivalenza derivante dal confronto tra una serie di beni analoghi di cui siano ovviamente note le caratteristiche ed il prezzo ed il bene da stimare con le eventuali opportune correzioni per renderlo paragonabile.

Il metodo analitico consiste nella capitalizzazione ad un tasso idoneo di interesse dei redditi futuri. Ciò comporta che siano prevedibili con certezza probabile i redditi ed il saggio d'interesse, quindi il metodo è applicabile in una situazione di mercato stabile e dove l'investimento immobiliare edilizio sia valutato sotto l'aspetto della redditività: questo è essenziale in quanto solo in tale situazione è valido il concetto che il bene vale in base a quanto rende.

Attualmente ci troviamo in una situazione di congiuntura diversa dai tempi in cui la teoria della stima analitica è stata elaborata dagli insegnanti dell'Estimo tradizionale, quando era possibile reperire dati e redditi stabili.

Concludendo per la stima del bene oggetto della presente si seguirà il metodo sintetico essendo quello analitico non adatto alla circostanza. Il metodo sintetico viene applicato effettuando a tappeto una indagine di mercato in zona, con l'assunzione di informazioni presso operatori del settore (quali amministratori, costruttori, agenzie di intermediazione, etc.) sia con gli Uffici Tecnici di banche ed assicurazioni per la gestione del patrimonio immobiliare.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 1, ufficio tecnico di Milano, agenzie: Tecnocasa, Remax, Professione Casa, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato immobiliare dell' Agenzia delle Entrate, Osservatorio del Mercato Immobiliare della Camera di Commercio di Milano,, ed inoltre: motori di ricerca internet, [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it), [www.casa.it](http://www.casa.it), [www.idealista.it](http://www.idealista.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. acc.	valore intero	valore diritto
A	appartamento	86,00		94.600,00	94.600,00
				94.600,00 €	94.600,00 €

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

Riduzione del valore del **5%** dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'assenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito: **€4.730,00**

Spese condominiali insolute nel biennio /

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

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni **€ 89.870,00**  
nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 90.000,00**

data 30/08/2018

Il tecnico incaricato  
Arch. Laura Venturini



## ALLEGATI

- 01) Documentazione fotografica;
- 02) Scheda Catastale;
- 03) Atto di compravendita;
- 04) Agenzia delle Entrate contratti di locazione;
- 05) Ispezioni ipotecarie Agenzia delle Entrate Milano 2;
- 06) Spese condominiali;
- 07) Visura Catastale Storica;
- 08) Documentazione edilizia;
- 09) Certificato contestuale di residenza;
- 10) Verbale accesso all'immobile del 04/04/2018;
- 11) Attestati invio perizia;
- 12) Copia privacy

