



# TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

**1372/2017**

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
Condominio viale Giovanni da Cermenate n.43

DEBITORE:

[REDACTED]

GIUDICE:

dott.ssa Maria Gabriella Mennuni

CUSTODE:

avv.Simona Romeo

**CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**

del 03/04/2018

creata con Tribù Office 6

ASTAlegale.net

TECNICO INCARICATO:

**ROSA MARIA MASCIA**

CF:MSCRMR53C47F205C  
con studio in MILANO (MI) CORSO SEMPIONE, 89  
telefono: 0233611890  
email: rosamariamascia@gmail.com  
PEC: mascia.3004@oamilano.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 1372/2017

## LOTTO 1

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

**A** appartamento a MILANO via Giovanni da Cermenate 43, quartiere Stadera ,Chiesa Rossa, della superficie commerciale di 46,99 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]. L'unità abitativa è localizzata in zona 5 fra i quartieri Stadera e Chiesa Rossa,nelle vicinanze di Piazz.le Abbiategrasso,via Montegani,.Il quartiere è posto nella zona periferica meridionale di Milano,ed è ben servito ed è ben servito dai mezzi pubblici: MM2 e tram N.3 e N.15 che collegano velocemente il centro città.E' un quartiere definibile misto ,in quanto comprende edilizia popolare e residenziale.In zona 5 sono presenti alcuni dei quartieri della Vecchia Milano e monumenti ,come Porta Ticinese ,l'Abbazia di Chiaravalle e numerosi parchi. Da un punto di vista sociale , il quartiere appare di livello normale. Viale Cermenate dove è ubicato l'immobile oggetto della perizia,è una via in cui insistono prevalentemente unità commerciali ed edilizia residenziale di livello normale.L'unità immobiliare è un appartamento sito al primo piano di un condominio composta da 7 piani fuori terra.ed è composto da :ingresso ,a destra angolo cottura,piccolo soggiorno con porta finestra su piccolo balcone, bagno e con accesso dal soggiorno, una camera da letto, Il tutto appare non particolarmente curato

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, interno 27, scala A, ha un'altezza interna di 3.30. Identificazione catastale:

- foglio 579 particella 163 sub. 27 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/4, classe 5, consistenza 3 vani, rendita 356,36 Euro, indirizzo catastale: Viale Giovanni da Cermenate ,43, piano: 1°-6°, intestato [REDACTED] davanti da Istrumenti del 15/07/2005 in atti dal 1/08/2005 Repertorio n.89872 Rogante [REDACTED] a sede Sesto S.Giovanni - Compravendita n.3 1343.1/2005  
Coerenze: Appartamento:nord cortile comune ,proprietà di terzi, est: vano scala comune e proprietà di terzi,sud ed ovest proprietà di terzi Solaio: corridoio comune ,proprietà di terzi e muro perimetrale edificio

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 7 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1960.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	46,99 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ . 56.440,63
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ . 53.618,59
Data della valutazione:	03/04/2018

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

Il proprietario -esecutato, sig. [REDACTED], non residente nell'immobile pignorato, asserisce che in esso risiede il fratello con contratto registrato, che non esibisce. Al momento della chiusura dell'elaborato peritale, non è ancora giunta risposta dall'Agenzia delle Entrate in merito alla presenza effettiva di tale contratto .

Il CTU si riserva di inviare la risposta non appena in proprio possesso [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: *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 15/07/2005 a firma di not. [REDACTED] i nn. 89873/5300 di repertorio, iscritta il 26/07/2005 a Sesto S.Giovanni ai nn. 56683/14089, a favore di Banca [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da 168 Concessione a garanzia di mutuo. Importo ipoteca: 213.000,00.

Importo capitale: 142.000,00.

Durata ipoteca: 25 anni.

La formalità è riferita solamente a Abitazione tipo popolare in Milano via G.da Cermenate n.43

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

pignoramento, stipulata il 12/05/2017 a firma di Uff.Giudiziario Corte D'appello ai nn. 17781 di repertorio, trascritta il 07/12/2017 a Milano ai nn. 39862/27241, a favore di Condominio di viale Cermenate 43 , contro [REDACTED] derivante da 726 Verbale di pignoramento immobili. La formalità è riferita solamente a Proprietà immobiliare in via G.da Cermenate 43

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:	€ . 1.500,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ . 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ . 11.791,21
Millesimi condominiali:	20 mm

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

#### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiutiva.

#### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di Atto compravendita (dal 26/09/1997 fino al 15/07/2005), con atto stipulato il 26/09/1997 a firma di notaio [REDACTED] ai nn. 77654 di repertorio, trascritto il 14/02/2000 a Milano ai nn. 24483.1/1997, in forza di Atto compravendita

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di 112 Compravendita (dal 15/07/2005), con atto stipulato il 15/07/2005 a firma [REDACTED] ai nn. 89872/5299 di repertorio, trascritto il 26/07/2005 a S.S.Giovanni ai nn. 56682/31343, in forza di 112 Compravendita

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

Al momento della consegna dell'elaborato peritale non è giunta la risposta da parte dell 'Ufficio Tecnico del Comune di Milano.La richiesta di accesso agli atti è stata protocollata il 31/01/2018

Sarà premura del Ctu , comunicare le informazioni quando in suo possesso

#### 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

##### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La difformità consiste nella demolizione parziale di tavolato a divisione tra l'angolo cottura e la zona ingresso, demolizione atta a creare un unico ambiente. (normativa di riferimento: Regolamento edilizio del Comune di Milano)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: In mancanza di autorizzazioni ,le opere possono essere regolarizzate tramite la procedura denominata CILA con il versamento di € 1000,quale sanzione come da art.6 comma 5 del D.P.R. 380/2001.

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

Costi di regolarizzazione:

- Sanzione e parcella professionista: € .1.700,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: La CILA è una Comunicazione asseverata e quindi di immediata valutazione.

In alternativa ,il tavolato divisorio demolito può essere ripristinato dalla proprietà,riportato l'immobile allo stato originario

##### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: a difformità consiste nella demolizione di tavolato a divisione tra l'angolo cottura e la zona ingresso, demolizione atta a creare un unico ambiente.Nella planimetria catastale la modifica non è riportata in quanto,presumibilmente,non è stata presentata alcuna richiesta di interventi di edilizia (normativa di riferimento: Normativa vigente in materia di conformità dei dati catastali )

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di nuovo elaborato planimetrico con procedura denominata Docfa

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

Costi di regolarizzazione:

- presentazione di modello Docfa per aggiornamento planimetria catastale: € .600,00 Tempi necessari per la regolarizzazione: immediata

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

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



**appartamento** a MILANO via Giovanni da Cermenate 43, quartiere Stadera ,Chiesa Rossa, della superficie commerciale di **46,99** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [redacted]. L'unità abitativa è localizzata in zona 5 fra i quartieri Stadera e Chiesa Rossa,nelle vicinanze di Piazz.le Abbiategrasso,via Montegani,Il quartiere è posto nella zona periferica meridionale di Milano,ed è ben servito ed è ben servito dai mezzi pubblici: MM2 e tram N.3 e N.15 che collegano velocemente il centro città.E' un quartiere definibile misto ,in quanto comprende edilizia popolare e residenziale.In zona 5 sono presenti alcuni dei quartieri della Vecchia Milano e monumenti ,come Porta Ticinese ,l'Abbazia di Chiaravalle e numerosi parchi. Da un punto di vista sociale , il quartiere appare di livello normale. Viale Cermenate dove è ubicato l'immobile oggetto della perizia,è una via in cui insistono prevalentemente unità commerciali ed edilizia residenziale di livello normale.L'unità immobiliare è un appartamento sito al primo piano di un condominio composta da 7 piani fuori terra.ed è composto da :ingresso ,a destra angolo cottura,piccolo soggiorno con porta finestra su piccolo balcone, bagno e con accesso dal soggiorno, una camera da letto, Il tutto appare non particolarmente curato

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, interno 27, scala A, ha un'altezza interna di 3.30. Identificazione catastale:

- foglio 579 particella 163 sub. 27 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/4, classe 5, consistenza 3 vani, rendita 356,36 Euro, indirizzo catastale: Viale Giovanni da Cermenate ,43, piano: 1°-6°, intestato a [redacted], derivante da Istrumenti del 15/07/2005 in atti dal 1/08/2005 Repertorio n.89872 Rogante : [redacted] sede Sesto S.Giovanni - Compravendita n.31343.1/2005  
Coerenze: Appartamento:nord cortile comune ,proprietà di terzi, est: vano scala comune e proprietà di terzi,sud ed ovest proprietà di terzi Solaio: corridoio comune ,proprietà di terzi e muro perimetrale edificio

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 7 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1960.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Porta Ticinese, Abbazia di Chiaravalle.

#### COLLEGAMENTI

autobus distante poche centinaia di metri

nella media

metropolitana distante poche centinaia di metri

nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità abitativa è localizzata in zona 5 fra i quartieri Stadera e Chiesa Rossa, nelle vicinanze di Piazz.le Abbiategrasso, via Montegani. Il quartiere è posto nella zona periferica meridionale di Milano, ed è ben servito dai mezzi pubblici: MM2 e tram N.3 e N.15 che collegano velocemente il centro città. È un quartiere storico di edilizia definibile mista, in quanto comprende edilizia popolare e residenziale. Sono presenti alcuni dei quartieri della Vecchia Milano e monumenti, come Porta Ticinese, l'Abbazia di Chiaravalle e numerosi parchi. Da un punto di vista sociale, il quartiere appare di livello normale, anche se Viale Cermenate dove è ubicato l'immobile oggetto della perizia, è una via in cui insistono prevalentemente unità commerciali ed edilizia residenziale di livello normale. Da un punto di vista sociale la zona appare di livello normale anche se rimane sempre sul confine tra emarginazione ed integrazione, tra degrado e riscatto.

L'unità immobiliare è un appartamento sito al primo piano di un condominio composto da 7 piani fuori terra.

L'immobile è accessibile ai disabili solo sia per l'accesso dalla strada, sia tramite l'ascensore interno.

L'immobile condominiale si presenta per la sua totalità discretamente tenuto e curato in ogni sua parte, anche se le facciate interne ed esterne rivestite con intonaco di cemento in diversi colori, hanno bisogno di una revisione generale.

**Proprietà al piano Primo**

L'appartamento è così composto: ingresso, a destra angolo cottura, di fronte all'ingresso, piccolo soggiorno con porta finestra sul balcone, accesso al bagno e dal soggiorno, si entra in una camera da letto. Il tutto appare molto trascurato, sia negli accessori che negli infissi in legno.

Il riscaldamento è centralizzato con termosifoni in

**Proprietà al 7° Piano**

Non è stato possibile visionare il locale soffitta in quanto la proprietà è sprovvista delle chiavi di accesso – Per la valutazioni si è fatto riferimento ai dati estrapolati dalla visura catastale

Al sopralluogo erano presenti il custode delegato avv. Simona Romeo, il proprietario sig. Darwish Mamdouh

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello</i> : a doppio battente realizzato in ferro e vetro con apertura elettrica	nella media	☆☆☆☆	☆☆☆☆
<i>infissi esterni</i> : a doppio battente realizzati in legno. alcuni infissi sono in ferro e vetro	al di sotto della media	☆☆☆☆	☆☆☆☆
<i>infissi interni</i> : ad un battente realizzati in legno	mediocre	☆☆☆☆	☆☆☆☆
<i>manto di copertura</i> : realizzato in tegole in cotto	nella media	☆☆☆☆	☆☆☆☆
<i>pareti esterne</i> :		☆☆☆☆	☆☆☆☆
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrelle di ceramica	mediocre	☆☆☆☆	☆☆☆☆
<i>plafoni</i> : realizzati in intonaco	mediocre	☆☆☆☆	☆☆☆☆

6. ...

...  
...  
...

<i>portone di ingresso:</i> a due battenti realizzato in legno tamburato	mediocre	☆☆☆☆
<i>protezioni infissi esterni:</i> tapparelle realizzate in alluminio	mediocre	☆☆☆☆
<i>rivestimento interno:</i> posto in facciate esterne realizzato in intonaco di cemento	nella media	☆☆☆☆
<i>scaie:</i> laterale con rivestimento in marmette	nella media	☆☆☆☆
Degli Impianti:		
<i>antenna collettiva:</i> centralizzata	nella media	☆☆☆☆
<i>citofonico:</i> audio	nella media	☆☆☆☆
<i>termico:</i> centralizzato con alimentazione in metano i diffusori sono in caloriferi	nella media	☆☆☆☆
<i>elettrico:</i> sottotraccia , la tensione è di 220V	nella media	☆☆☆☆
<i>telefonico:</i> sottotraccia ; il centralino è non presente	nella media	☆☆☆☆
Delle Strutture:		
<i>balconi:</i> costruiti in cemento armato	al di sotto della media	☆☆☆☆

**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
superficie appartamento	45,65	x	100 %	=	45,65
balcone	1,45	x	25 %	=	0,36
soffitta	4,90	x	20 %	=	0,98
<b>Totale:</b>	<b>52,00</b>				<b>46,99</b>

**VALUTAZIONE:**

**DEFINIZIONI:**

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

**SVILUPPO VALUTAZIONE:**

La quotazione indicata fa riferimento alle condizioni dell'immobile, alla qualità ambientale e sociale .Pertanto la quotazione di € 1250 può essere definita congrua .La banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate ,1° semestre 2017 ,indica per le abitazioni economiche stato di conservazioni normali, la quotazione di € 1500/€ 1650. La stima del Ctu, deriva dai rilievi effettuati e dalle informazioni assunte sul mercato immobiliare, tenuto conto delle caratteristiche, in funzione della consistenza, dello stato di manutenzione esterno e soprattutto di quello interno, comparando con unità immobiliari similari a quelle oggetto di stima recentemente compravendute in zona, e quindi verificati i valori minimi e massimi riportati sul "Borsino immobiliare" :€ 1250-€ 1350

La valutazione si intende a corpo , anche se effettuata a misura,risultando non importanti le eventuali differenze fra le superfici rilevate in loco e quelle per via grafica. In ultimo , se si ravvisa la necessità, possono essere effettuate ulteriori verifiche grafiche/documentali da effettuare prima dell'acquisto e a carico del potenziale acquirente.



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 46,99 x 1.250,00 = 58.740,63

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € . 58.740,63

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € . 58.740,63

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima dell'unità immobiliare in oggetto, deriva dai rilievi effettuati e dalle informazioni assunte sul mercato immobiliare, tenuto conto delle caratteristiche, in funzione della consistenza, dello stato di manutenzione esterno, comparando con unità immobiliari similari a quelle oggetto di stima recentemente compravendute in zona, e quindi verificati i valori minimi e massimi riportati sia sul "Borsino immobiliare" sia sul sito dell'Agenzia delle Entrate. Tenuto presente inoltre delle differenze esistenti nelle unità immobiliari, di epoca, di manutenzione e di inserimenti in differenti contesti.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano I, ufficio tecnico di Comune di Milano, agenzie di zona, osservatori del mercato immobiliare Borsino Immobiliare-Agenzia delle Entrate, ed inoltre: Annunci pubblicitari su siti Internet

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	46,99	0,00	58.740,63	58.740,63
				58.740,63 €	58.740,63 €

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*  
L'unità immobiliare non è divisibile

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € . 2.300,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € . 56.440,63

**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:	€ . 2.822,03
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>€ . 53.618,59</b>

data 03/04/2018

il tecnico incaricato  
ROSA MARIA MASCIA