



# TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 804/2017

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Deutsche Bank S.p.A.

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

Dr.ssa CATERINA TRENTINI

CUSTODE:

Avv. MARA CALEMBO

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 31/05/2018

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Dott. Geom. GIOVANNI BOCCARDI**

CF: BCCGNN68H06H264Y

con studio in RHO (MI) VIA BARACCA, 10

telefono: 0039029301852

fax: 00390293184252

email: boccardigiovanni@virgilio.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 804/2017

## LOTTO 1

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

**A** appartamento a PERO Via Copernico 12, della superficie commerciale di **52,64** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'appartamento oggetto del presente procedimento è parte di un complesso immobiliare denominato "RESIDENCE CINZIA" posto in Niccolo' Copernico con accessi pedonali dai numeri civici, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24 e 26 ed accessi carrai numeri civici 12/A e 26/A.

Detto appartamento è posto al piano terra dell'edificio "D" - scala H con accesso dal numero civico 12; lo stesso è composto da un locale, angolo cottura, disimpegno, servizio, portico e pergolato, con annesso vano di cantina al piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-S1, interno Sub. 129, scala H, ha un'altezza interna di 2,70 m. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 926 sub. 129 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 3 vani, rendita 302,13 Euro, indirizzo catastale: Via Niccolo' Copernico s.n.c., piano: T-S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: dell'appartamento, del portico e del pergolato in corpo: - appartamento sub. 130, parti comuni, giardino sub. 21 da due lati; della cantina: - disimpegno comune, cantina sub. 136, mappale 935, rampa-scivolo comune. Salvo errore e come in fatto.

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>52,64 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 105.276,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 95.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>31/05/2018</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Vedi ALL. C).

L'esito delle verifiche effettuate dal C.T.U. in data 10.05.2018 confermano la correttezza del certificato già agli atti reso dal Notaio PIETRO SORMANI in data 13.04.2017 e che per comodità qui si riallega.

Quindi nessun'altra formalità dalla data dell'anzidetto certificato alla data della mia ispezione avvenuta come scritto in data 10.05.2018.

Preciso solo che con atto a rogito del Notaio ALDO SCARABOSIO di Torino in data 9 aprile 1999 al n. 112422 di rep., debitamente registrato, e trascritto presso i Registri Immobiliari di Milano 2 in data 5 giugno 1999 con nota n. 53987/37343 la Società "MILANESE SERVIZI S.P.A." trasferiva la propria sede da Torino a None.

#### **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: Nessuna.*

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

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:	<b>€ 1.700,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 16.679,66</b>
Millesimi condominiali:	<b>4,64 millesimi</b>

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: Al di là di quanto contenuto nell'ALL. L) non si rilevano vincoli e/o particolari dotazioni condominiali meritevoli di annotazione  
Ulteriori avvertenze:

Vedi ALL. H) Scambio mail tra lo scrivente e l'Amministratore del Condominio.

Dalla stessa mail si evince quanto segue:

riscaldamenti di tipo Condominiale con stabile allacciato alla rete di teleriscaldamento;

i consumi di riscaldamento, acqua calda sanitaria sono contabilizzati a consumo;

lo stabile è dotato di antenna satellitare;

non ci sarebbe alcun problema a carico di impianti comuni;

gestione amministrativa condominiale da 01 Maggio a 30 Aprile;

non ci sono spese straordinaria deliberate;

i millesimi di proprietà riferibili all'appartamento sono pari a 4,64;

la morosità riferita all'appartamento è la seguente:

- conguaglio 2016 / 2017: 14.994,00 €

- 1° rata 2017 / 2018: 360,79 €
  - 2° rata 2017 / 2018: 441,58 €
  - 3° rata 2017 / 2018: 441,58 €
  - 4° rata 2017 / 2018: 441,58 €
- 16.679,66 €

Si allega pdf della citata mail, estratto conto morosità e regolamento di Condominio, quest'ultimo allegato come ALL. I).

Non si è avuta notizia da parte dell'Amministratore di cause in corso, presenza di atti oblativi da parte della P.A. e di speciali vincoli storici o paesaggistici.

Nell'atto di provenienza si fa solo menzione dell'atto di convenzione per lottizzazione sottoscritto con la locale Pubblica Amministrazione.

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Vedi ALL. C)

L'esito delle verifiche effettuate dal C.T.U. in data 10.05.2018 confermano la correttezza del certificato già agli atti reso dal Notaio PIETRO SORMANI in data 13.04.2017 e che per comodità qui si riallega.

Detto certificato risulta corrente anche in riferimento all'elenco titoli di proprietà.

Vedi ALL. L)

Si allega copia dell'atto di provenienza ultimo richiesto dallo scrivente al Notaio rogante e esiti dell'ultima ispezione ipotecaria effettuata in data 30.05.2018.

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

Vedi ALL. E)

Nel suo insieme trattasi di fabbricato costruito poco più di 10 anni fa.

L'immobile oggetto del presente procedimento di esecuzione ha formato l'oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- permesso di costruire rilasciato il 13 giugno 2005 rubricato al n. 22538 del 26/11/2004 Provvedimento n. PDC/26/2005;
- denuncia di inizio attività Prot. N. 6449 del 11/4/2006, n. 15830 del 7/9/2006 e n. 9668 del 20/5/2008.

I lavori sono stati ultimati il 23/6/2008.

La richiesta di agibilità è stata depositata con prot. N. 12086 del 26/6/2008.

In ragione di quanto sopra scritto la posizione urbanistica può essere ritenuta verificata positivamente.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

Nessuna difformità o irregolarità accertata.

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

L'immobile risulta **conforme**.

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

## 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

## 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN PERO VIA COPERNICO 12

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a PERO Via Copernico 12, della superficie commerciale di **52,64** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'appartamento oggetto del presente procedimento è parte di un complesso immobiliare denominato "RESIDENCE CINZIA" posto in Niccolo' Copernico con accessi pedonali dai numeri civici, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24 e 26 ed accessi carrai numeri civici 12/A e 26/A.

Detto appartamento è posto al piano terra dell'edificio "D" - scala H con accesso dal numero civico 12; lo stesso è composto da un locale, angolo cottura, disimpegno, servizio, portico e pergolato, con annesso vano di cantina al piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-S1, interno Sub. 129, scala H, ha un'altezza interna di 2,70 m. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 926 sub. 129 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 3 vani, rendita 302,13 Euro, indirizzo catastale: Via Niccolo' Copernico s.n.c., piano: T-S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: dell'appartamento, del portico e del pergolato in corpo: - appartamento sub. 130, parti comuni, giardino sub. 21 da due lati; della cantina: - disimpegno comune, cantina sub. 136, mappale 935, rampa-scivolo comune. Salvo errore e come in fatto.

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale (i più importanti centri limitrofi sono Milano). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: nessuno nell'immediato dintorno, anche se occorre rilevare che

Pero è un Comune di non grandi dimensioni e che di fatto è posto a confine di Nord / Ovest con Comune di Milano lungo l'asse del Sempione oltre che con la vicina area EXPO, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: nessuna.

#### SERVIZI

spazi verde nella media 

#### COLLEGAMENTI

tangenziale distante 1 km al di sopra della media 

metropolitana distante 1 km al di sopra della media 

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano: al di sotto della media 

esposizione: al di sopra della media 

luminosità: al di sopra della media 

panoramicità: nella media 

impianti tecnici: nella media 

stato di manutenzione generale: nella media 

servizi: nella media 

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Per certificazione energetica vedi ALL. F)

L'intero stabile ha in corso di validità fino al 16.06.2018 una certificazione energetica resa in data 16.06.2008.

Detta certificazione però non risulta visionabile e scaricabile.

Tale circostanza però risulta in contrasto con quanto scritto dall'Amministratore dello stabile con Sua mail resa in data 23.05.2018 dove lo stesso dichiara che non esiste alcuna certificazione energetica a carattere Condominiale.

Si allegano estratto visura effettuata dallo scrivente e la citata mail dell'Amministratore.

Successivamente in data 30.05.2018 è stato acquisito dallo scrivente l'atto di provenienza e allegato allo stesso si rileva la certificazione energetica che inquadra l'appartamento alla categoria "C".

#### Delle Componenti Edilizie:

*portone di ingresso:* portoncino di sicurezza realizzato in telaio metallico con faccia in vista in pannello di laminato, gli accessori presenti sono: serratura di sicurezza. Il portoncino risulta danneggiato a causa della forzatura subita alla serratura da parte del fabbro intervenuto su incarico del Custode Giudiziario nella media 

*infissi esterni:* anta battente realizzati in legno con vetro camera. qualità commerciale nella media 

*infissi interni:* ad anta cieca realizzati in tamburate ed impiallacciate in essenza di legno. qualità commerciale nella media 

*pavimentazione esterna:* realizzata in elementi autobloccanti nella media 

<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrelle di ceramica. qualità commerciale	nella media	
<i>plafoni</i> : realizzati in intonacati e rasati a gesso e tinteggiati	nella media	
<i>protezioni infissi esterni</i> : persiane ad anta realizzate in legno. qualità commerciale	nella media	
<i>protezioni infissi esterni</i> : cancelletti estensibili di sicurezza realizzate in metallo. non sono state rinvenute le chiavi per l'apertura dei cancelletti estensibili	nella media	
<i>rivestimento esterno</i> : realizzato in parte in intonaco civile per esterni tinteggiato e parte con rivestimento in mattoncini	nella media	
<i>rivestimento interno</i> : posto in angolo cottura e bagno realizzato in piastrelle in ceramica	nella media	
<i>scale</i> : intono ascensore condomiale con rivestimento in serizzo levigato e lucidato sulle parti in vista	nella media	
Degli Impianti:		
<i>antenna collettiva</i> : digitate e satellitare conformità: conforme come indicato dall'Amministratore	nella media	
<i>ascensore</i> : condominiale con accessibilità per disabili conformità: conforme come indicato dall'Amministratore	nella media	
<i>citofonico</i> : impianto condominiale con risponditore interno a cornetta conformità: conforme come indicato dall'Amministratore	nella media	
<i>elettrico</i> : sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: l'impianto non sembra essere stato manomesso rispetto all'origine, comunque trattati di conformità con riserva. impianto elettrico non verificabile per mancanza di corrente	nella media	
<i>gas</i> : alimentazione zona cottura conformità: l'impianto non sembra essere stato manomesso rispetto all'origine, comunque trattasi di conformità con riserva. impianto gas non verificabile	nella media	
<i>idrico</i> : sottotraccia con alimentazione in da rete acquedotto comunale , la rete di distribuzione è realizzata in imbinato condominiale conformità: conforme come indicato dall'Amministratore	nella media	
<i>termico</i> : condominiale con alimentazione in rete di teleriscaldamento i diffusori sono in pannelli radianti conformità: stato riconducibile all'origine, quindi conformità comunque con riserva	nella media	
Delle Strutture:		
<i>fondazioni</i> : travi continue rovesce costruite in cemento armato	nella media	
<i>solai</i> : solaio misto in cemento armato/laterizio in	nella media	

opera con nervature parallele

strutture verticali: costruite in cemento armato

nella media 

travi: costruite in cemento armato

nella media 

CLASSE ENERGETICA:



[62,4 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 0012551 registrata in data 03/07/2008

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie appartamento calcolata al lordo delle murature interne ed esterne (parete divisoria con terzi calcolata al 50%)	40,00	x	100 %	=	40,00
Pergolato con superficie calcolata al lordo dei pilastri	23,80	x	25 %	=	5,95
Porticato con superficie calcolata al lordo dei pilastri	14,00	x	40 %	=	5,60
Cantina con superficie calcolata al lordo delle murature di perimetro (pareti divisorie con terzi colcolate al 50%)	2,72	x	40 %	=	1,09
<b>Totale:</b>	<b>80,52</b>				<b>52,64</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Come sopra rappresentasto l'appartamento ha una superficie commerciale di circa 50,00 mq.

Nell'atto di provenienza risalente al 2008 si rileva che per lo stesso è stato corrisposto un importo di 142.092,60 €oltre I.V.A..

Se ne decude un valore unitario €/mq pari a 2.800 €/mq, evidentemente determinando anche dall'uso esclusivo dell'adiacente giardino sistemato a verde.

E' evidente che l'importo totale di cui sopra è oggi assolutamente fuori mercato.

Verifiche effettuate c/o locali operatori del campo immobiliare hanno permesso allo scrivente di accertare una contrazione del mercato riferito all'appartamento di che trattasi almeno nell'ordine del 30%, tenendo conto anche della leggera vestustà che nel frattempo è maturata ormai prossima al decennio.

Ne deriva quindi un valore che a corpo può essere stimato pari a circa 105.000 € a cui corrisponde un valore unitario di circa 2.000 €/mq.

Al valore dell'immobile di cui sopra si dovrà dedurre una piccola percentuale per vendita in sede d'asta giudiziaria e la morosità derivante da spese condominiali rimaste insolute, questa in misura secondo legge.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 52,64 x 2.000,00 = **105.276,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 105.276,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 105.276,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per giungere alla stima del bene si è proceduto per via comparativa analizzando sul mercato le più recenti compravendite di beni simili a quello oggetto del presente procedimento, ciò sia con consultazione del Borsino Immobiliare di Milano e Provincia sia con accessi c/o locali Agenzie Immobiliari.

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: 2.000 €/mq

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	52,64	0,00	105.276,00	105.276,00
				<b>105.276,00 €</b>	<b>105.276,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Immobile non divisibile.

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: € **105.276,00**

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

Riduzione del valore del **10%** 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: € **10.527,60**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: € **0,00**

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

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € **95.000,00**

data 31/05/2018

il tecnico incaricato  
Dott. Geom. GIOVANNI BOCCARDI