



TRIBUNALE ORDINARIO MILANO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 2612/2015

PROCEDURA PROMOSSA DA:
CONDOMINIO di PIAZZALE ACCURSIO 4



GIUDICE:
dott.ssa Simona Caterbi

CUSTODE:
avv. Madeleine Maria Lupi

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

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 2612/2015

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a MILANO Piazzale Accursio 4, quartiere Portello/Cagnola, della superficie commerciale di 30,18 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà [REDACTED]

Appartamento sito al questo ed ultimo piano di un edificio di quattro piani fuori terra oltre interrato, privo di ascensore.

L'unità, costituita da un ingresso, locale giorno/notte, cucinino, bagno e balcone si presenta in mediocri condizioni generali.

La pavimentazione è nell'ingresso in scaglie di marmo tipo palladiana, mentre nei rimanenti locali è in quadrotti di cemento con finitura in graniglia di tonalità diversa tra i vari locali.

Le porte interne sono in legno tinteggiato di bianco con specchiature in vetro satinato mentre la porta del monolocale è a soffietto in PVC.

L'appartamento è dotato di un solaio pertinenziale sito al piano sottotetto avente pavimentazione in battuto di cemento e porta a liste di legno tra loro distanziate.

L'impianto di riscaldamento è di tipo centralizzato corpi scaldanti costituiti da radiatori in ghisa, mentre l'acqua calda viene fornita da uno scaldabagno elettrico posizionato nel bagno.

Il bagno è dotato di tutti i sanitari e di rubinetterie di tipo ordinario, il tutto in discreto stato conservativo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terzo con solaio al quarto piano, scala 8, ha un'altezza interna di 295 cm circa.

Identificazione catastale:

- 1 foglio 182 particella 271 sub. 27 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 1, consistenza 3 vani, rendita 247,90 Euro, indirizzo catastale: PIAZZALE FRANCESCO ACCURSIO n. 4, piano: 3-4, intestato a [REDACTED]

Coerenze:

- * dell'appartamento: Via Sonnino, altra unità immobiliare al sb 39, pianerottolo comune, scala 8, altra unità immobiliare al sub 26;
- * del solaio: Via Sonnino, solaio subalterno 26, corridoio comune, solaio al subalterno 18.

Salvo errori e come meglio in fatto.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1957.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **30,18 m²**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€45.270,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€41.339,93**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da figlio dell' esecutata senza alcun titolo

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 30/07/2007 a firma di notaio Massimiliano Tornambè , iscritta il 08/08/2007 a Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Circoscrizione di Milano I ai nn. 63312/16285, a favore di MONTE DEI PASCHI DI SIENA s.p.a., contro **[REDACTED]** derivante da garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 260.000,00.
Importo capitale: 130.000,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritto il 05/11/2015 a Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Circoscrizione di Milano I ai nn. 62274/43331, a favore di CONDOMINIO PIAZZALE ACCURSIO 4, contro **MARIYANA D. GOTTARER KOTTERGE**, **Mariya D. G. per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita del 30/07/2007, trascritto il 08/08/2007 a Agenzia delle Entrate - servizi di Pubblicità Immobiliare - Circoscrizione di Milano I ai nn. 63310/35326, in forza di atto di compravendita**

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:	€1.666,57
Millesimi condominiali:	3,37

Ulteriori avvertenze: morosità complessiva alla data di stesura della perizia ammontante ad €8.600,09 di cui €1.666,57 relative all'ultimo biennio

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

MARIYANA D. GOTTARER KOTTERGE, nata in SRI LANKA, per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 30/07/2007), con atto stipulato il 20/07/2018 a firma di notaio Massimiliano Tornambè ai nn. 8326/4400 di repertorio, trascritto il 08/08/2007 a Agenzia delle Entrate - servizi di Pubblicità Immobiliare - Circoscrizione di Milano I ai nn. 63310/35326, in forza di atto di compravendita

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Cecilia Miskonnat CALY SAN, C.F. LPTSL14C45B450J

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (fino al 30/01/2002), in forza di atto di compravendita

Antonio nato a Milano il 02/02/1939 C.F. MGNNIN 00611110151 W per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 30/01/2002 fino al 30/07/2007), registrato il 02/09/2004 a Rho ai nn. 485 vol. 2002, trascritto il 13/11/2004 a Agenzia delle Entrate - servizi di Pubblicità Immobiliare - Circostrizione di Milano I ai nn. 91146/55737, in forza di denuncia di successione

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Immobile edificato antecedentemente al 01 settembre 1967 (1957)

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:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti: L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN MILANO PIAZZALE ACCURSIO 4,
QUARTIERE PORTELLO/CAGNOLA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MILANO Piazzale Accursio 4, quartiere Portello/Cagnola, della superficie commerciale di **30,18** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà [REDACTED]

Appartamento sito al qujestro ed ultimo piano di un edificio di quattro piani fuori terra oltre interrato, privo di ascensore.

L' unità, costituita da un ingresso, locale giorno/notte, cucinino, bagno e balcone si presenta in mediocri condizioni generali.

La pavimentazione è nell' ingresso in scaglie di marmo tipo palladiana, mentre nei rimanenti locali è in quadrotti di cemento con finitura in graniglia di tonalità diversa tra i vari locali.

Le porte interne sono in legno tinteggiato di bianco con specchiature in vetro satinato mentre la popera del monolocale è a soffietto in PVC.

L' appartamento è dotato di un solaio pertinenziale sito al piano sottotetto avente pavimentazione in battuto di cemento e porta a liste di legno tra loro distanziate.

L' impianto di riscaldamento è di tipo centralizzato corpi scaldanti costituiti da radiatori in ghisa, mentre l' acqua calda viene fornita da uno scaldabagno elettrico posizionato nel bagno.

Il bagno è dotato di tutti i sanitari e di rubinetterie di tipo ordinario, il tutto in discreto stato conservativo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terzo con solaio al quarto piano, scala 8, ha un'altezza interna di 295 cm circa.

Identificazione catastale:

1 foglio 182 particella 271 sub. 27 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 1, consistenza 3 vani, rendita 247,90 Euro, indirizzo catastale: PIAZZALE FRANCESCO ACCURSIO n. 4, piano: 3-4, intestato a

Coerenze:

* dell' appartamento: Via Sonnino, altra unità immobiliare al sb 39, pianerottolo comune, scala 8, altra unità immobiliare al sub 26;

* del solaio: Via Sonnino, solaio subalterno 26, corridoio comune, solaio al subalterno 18. salvo errori e come meglio in fatto.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato.
Immobile costruito nel 1957.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 15 km ★★★★★★★★★★
autobus distante 100 mt ★★★★★★★★★★
autostrada distante 3 km ★★★★★★★★★★
ferrovia distante 1,5 km ★★★★★★★★★★
metropolitana distante 1,8 km ★★★★★★★★★★
tangenziale distante 3,5 km ★★★★★★★★★★
tram distante 150 mt ★★★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

cancello: anta singola a battente realizzato in acciaio con apertura elettrica ★★★★★★★★★★
infissi esterni: ante a battente realizzati in legno ★★★★★★★★★★
infissi interni: a battente realizzati in legno e vetro ★★★★★★★★★★
manto di copertura: realizzato in tegole in cotto ★★★★★★★★★★
pareti esterne: costruite in mattoni forati , il rivestimento è realizzato in intonaco di cemento ★★★★★★★★★★
pavimentazione esterna: realizzata in asfalto ★★★★★★★★★★
pavimentazione interna: realizzata in marmette di cemento ★★★★★★★★★★
scale: interna con rivestimento in marmo ★★★★★★★★★★

Degli Impianti:

citofonico: audio ★★★★★★★★★★
elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V ★★★★★★★★★★
gas: con tubazioni a vista con alimentazione a metano ★★★★★★★★★★
idrico: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale , la rete di distribuzione è realizzata in tubi in ferro zincato ★★★★★★★★★★
termico: centralizzato con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni in ghisa ★★★★★★★★★★

Delle Strutture:

<i>balconi:</i> costruiti in cemento armato	100 %	★★★★★★★★★★
<i>copertura:</i> a falde costruita in legno	100 %	★★★★★★★★★★
<i>fondazioni:</i> travi continue rovesce costruite in cemento armato	100 %	★★★★★★★★★★
<i>scale interne:</i> a rampe parallele	100 %	★★★★★★★★★★
<i>solai:</i> solaio misto gettato in opera	100 %	★★★★★★★★★★
<i>strutture verticali:</i> costruite in cemento armato	100 %	★★★★★★★★★★
<i>travi:</i> costruite in cemento armato	100 %	★★★★★★★★★★

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	28,00	x	100 %	=	28,00
Balconi	5,00	x	20 %	=	1,00
Solaio	5,90	x	20 %	=	1,18
Totale:	38,90				30,18

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Borsino Immobiliare (31/12/2017)

Valore minimo: 1.216,00

Valore massimo: 1.441,00

Note: *Milano - Zona Musocco, Varesina, Certosa - ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO (Da ristrutturare)*

Osservatorio Immobiliare dell' Agenzia delle Entrate (31/12/2017)

Valore minimo: 1.400,00

Valore massimo: 1.600,00

Note: *Comune: MILANO - Fascia/zona: Periferica/MUSOCCO, CERTOSA, EXPO, C.NA MERLATA - Abitazioni di tipo economico Stato Conservativo Normale*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 30,18 x 1.500,00 = **45.270,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €45.270,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €45.270,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Premessa:

Prima di procedere alla valutazione del bene è necessario individuare alcuni elementi caratteristici del mercato immobiliare della zona.

Il mercato delle compravendite, sia per quanto riguarda la domanda sia per quanto riguarda gli investimenti, sta attraversando un forte momento di crisi influenzato dalla congiuntura economica che investe tutti i settori senza speranza di attenuazione a breve/medio termine, con conseguente diminuzione delle transazioni riguardanti la compravendita di immobili. Inoltre il mercato immobiliare fondato sullo scambio del patrimonio esistente ha subito un'ulteriore fase di arresto in seguito alla promulgazione delle nuove normative che regolamentano il risparmio energetico e la sicurezza sul lavoro (D.L. del 29/12/06 n. 311, L.R. n. 24/06 successiva e restrittiva L.R. n. 8/5018; testo unico e succ. mod. D.Lgs 81/08) coinvolgendo l'involucro edilizio che a seconda delle modalità costruttive abbisogna di costi sempre maggiori in fase di manutenzione/ristrutturazione al fine di rispondere ai requisiti di isolamento termico, acustico, di sicurezza.

La superficie da considerare per la valutazione globale dell'immobile, è quella "commerciale" calcolata con le indicazioni che seguono. Ulteriori variazioni del valore potranno essere ottenute applicando i "coefficienti di differenziazione". I prezzi espressi in -euro/mq- sono da intendersi riferiti alle superfici commerciali.

Le superfici si ottengono considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino e al 50% nel caso contrario. I balconi sono calcolati fino al 30% mentre le altre pertinenze (cantine, soffitte, lastrici solari, terrazzi, arce esterne, ecc.) hanno un coefficiente compreso tra il 5% ed il 30% a seconda della dimensione ed al relativo grado di comodità rispetto all'unità principale. Negli stabili in condominio la comproprietà delle parti comuni (androni, scale, cortile, ecc.) può essere valutata con una maggiorazione delle superfici commerciali pari al 3-5%.

Nella valutazione dell'immobile, oltre alle differenziazioni correlate alla vetustà ed alla posizione rispetto alle zone e all'importanza delle vie è indispensabile evidenziare i riferimenti tipo-logici che possono incidere sul prezzo di mercato dell'immobile. Si dovrà tenere conto se l'unità sia libera da locazione o, qualora sia occupata, se in regime di equo canone, patti in deroga, ecc. Importante ai fini della valorizzazione è altresì l'esistenza dell'impianto ascensore nonché il piano su cui insiste l'unità di vendita, con riferimento poi ai requisiti intrinseci, si dovrà considerare se l'appartamento è munito di servizi tripli, doppi, semplici o esterni comuni, ed anche se sia completo di impianto di riscaldamento centralizzato od autonomo.

Concorrono alla individuazione del prezzo il livello di manutenzione, la dotazione di eventuale box o posto auto e portineria. Le superfici dell'unità immobiliare sono state ricavate dalla planimetria catastale oltre ai parziali rilievi in luogo, conseguentemente le superfici considerate sono da ritenersi indicative e non necessariamente corrispondenti a quanto effettivamente in loco; per la valutazione

si sono assunti come riferimento i prezzi correnti di mercato di beni simili per tipologia, caratteristiche costruttive ed edilizie, servizi urbanistici ed attrezzature, stato di fatto, di manutenzione, di degrado, epoca, ubicazione equiparabile al territorio e zona.

Per la valutazione economica si è considerato il valore di mercato per appartamenti di recente costruzione nella zona di riferimento, comparata con appartamenti recentemente trattati nella stessa zona da agenzie immobiliari.

Si è considerato la tipologia dell'appartamento, la sua vetustà ed il relativo stato manutentivo.

Per l'appartamento e le sue pertinenze l'importo risultante delle varie valutazioni pur essendo stato effettuato a misura è da intendersi rigorosamente a corpo, risultando ininfluenti eventuali discordanze sulla valutazione finale tra le effettive superfici riscontrabili in loco e quelle rilevate per via grafica. Il risultato è da intendersi rigorosamente riferito alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, essendo escluso qualsiasi riferimento di carattere previsionale.

Nota= si precisa che eventuali difformità, qualora ne ricorrano i presupposti, dovranno essere sanate entro 120gg dall'emissione del decreto di trasferimento e che tutti i costi necessari alle regolarizzazioni tecniche/edilizie/impiantistiche, compreso le eventuali demolizioni, ripristini, costi di cantiere, sicurezza, smaltimento alle PP.DD, varie ed eventuali, anche qualora non segnalate nella presente relazione sono da considerarsi già valutate nella proposta del valore di cessione. Se necessario, rimangono a carico del potenziale acquirente ulteriori verifiche tecniche/documentali da effettuarsi prima dell'acquisto

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano I, ufficio tecnico di Milano, agenzie: Tecnocasa, Remax, Prontocasa, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, Osservatorio del Mercato Immobiliare della Camera di Commercio, ed inoltre: motori di ricerca internet, www.immobiliare.it, www.casa.it; www.borsinoimmobiliare.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. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartament	30,18	0,00	45.270,00	45.270,00
				45.270,00 €	45.270,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota: non comodamente 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: **€45.270,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** 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: **€2.263,50**

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: **€1.666,57**
€41.339,93

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

data 20/07/2018

il tecnico incaricato

FRANCO NESPOLO