



# TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

# 1552/2016

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DoBank S.p.a.

DEBITORE:

GIUDICE:

Silvia Vaghi

CUSTODE:

Ivan Meta

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 17/09/2018

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**DAVIDE ALFREDO DAVI'**

CF:DVADDL70D08F205M

con studio in MILANO (MI) via Ausonio 12

telefono: 3357258349

email: [davidealfredodavi@gmail.com](mailto:davidealfredodavi@gmail.com)

TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 1552/2016

## LOTTO 1

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

**A** appartamento a CORNAREDO via Alessandro Manzoni 24 per la quota di 1/1 di piena proprietà  
( )

L'unità immobiliare oggetto della perizia si trova al piano terra di una casa di ringhiera, vi si accede dal cortile comune,.

All'esterno a sinistra della porta d'ingresso c'è un piccolo vano adibito a ripostiglio e la finestra dell'unico ambiente dell'appartamento , sulla destra troviamo la finestra del bagno.

Lo stabile non è in buone condizioni

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 340. Identificazione catastale:

1 foglio 11 particella 175 sub. 708 (catasto fabbricati), sezione urbana U, categoria A/4, classe A, consistenza 2 vani, rendita 139,44 Euro, indirizzo catastale: via Alessandro Manzoni 24, piano: Terra  
Coerenze: Nord: altra unità immobiliare, Sud: Cortile comune e altra unità immobiliare, Est: via Alessandro Manzoni, Ovest: altra unità immobiliare

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1951.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>33,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>34,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€37.400,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 37.400,00</b>
Data della valutazione:	<b>17/09/2018</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in qualità di proprietario

### 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**, stipulata il 19/10/2004 a firma di Notaio Paola Cianci ai nn. 5937/3655 di repertorio, iscritta il 25/10/2004 a Milano 2 ai nn. 152438/35436, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di mutuo fondiario .

Importo ipoteca: 168.000,00.

Importo capitale: 84.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni

ipoteca **volontaria**, stipulata il 17/05/2006 a firma di Notaio Paola Cianci ai nn. 10803/6844 di repertorio, iscritta il 19/05/2006 a Milano 2 ai nn. 76803/17753, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di mutuo a rigito.

Importo ipoteca: 200.000,00.

Importo capitale: 100.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 16/06/2016 a firma di Tribunale di Milano ai nn. 29482 di repertorio, trascritta il 13/07/2016 a Milano 2 ai nn. 81146/51341, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto esecutivo verbale di pignoramento immobili

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: **€0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€0,00**

Ulteriori avvertenze:

Non è presente l'amministratore di condominio, di conseguenza non si possono avere i dati relativi alle spese di gestione immobiliare.

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

##### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 17/05/2006),

---

con atto stipulato il 17/05/2006 a firma di Notaio Paola Cianci ai nn. 10802/6843 di repertorio, trascritto il 19/05/2006 a Milano 2 ai nn. 76802/39526, in forza di Atto di compravendita.

## **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Atto di successione ( fino al 09/05/2006), con atto stipulato il 10/04/1990 a firma di Notaio Artidoro Solaro ai nn. 78593/5373 di repertorio, trascritto il 05/05/1990 a Milano 2 ai nn. 37622/27530, in forza di Atto di successione.

Carpani Luigi quota di proprietà 1/1 nuda proprietà, denuncia presentata all'Ufficio del Registro di Rhoo il 03/07/1990 al n. 348 vol. 132, trascritta a Milano 2 il 16/03/1991 ai n.ri 23918/18434. Atto divisionale del 12/04/1994 n. 104899 di rep. in autentica Notaio Artidoro Solaro depositato in atti stesso notaio con rogito in pari data n. 104900/7103 di rep.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Atto di successione ( fino al 09/05/2006), con atto stipulato il 10/04/1990 a firma di Notaio Artidoro Solaro ai nn. 78593/5373 di repertorio, trascritto il 05/05/1990 a Milano 2 ai nn. 37622/27530, in forza di Atto di successione.

Graziosa Adelaide quota di proprietà 1/1 usufrutto, denuncia presentata all'Ufficio del Registro di Rhoo il 03/07/1990 al n. 348 vol. 132, trascritta a Milano 2 il 16/03/1991 ai n.ri 23918/18434. Atto divisionale del 12/04/1994 n. 104899 di rep. in autentica Notaio Artidoro Solaro depositato in atti stesso notaio con rogito in pari data n. 104900/7103 di rep.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 24/07/2003 fino al 19/10/2004), con atto stipulato il 24/07/2003 a firma di Notaio Artidoro Solaro ai nn. 129063 di repertorio, trascritto il 02/08/2003 a Milano 2 ai nn. 121142/72459, in forza di Atto di compravendita

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 25/10/2004 fino al 17/05/2006), con atto stipulato il 19/10/2004 a firma di Notaio Paola Cianci ai nn. 5936/3654 di repertorio, trascritto il 25/10/2004 a Milano 2 ai nn. 152437/80259, in forza di Atto di compravendita

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

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Permesso nuova costruzione N. 172 e successive varianti, intestata a Carpani Luigi, presentata il 05/02/1951 con il n. 172 di protocollo.

Sono ad oggi ancora in corso ulteriori ricerche presso gli uffici del Comune di Cornaredo per le pratiche edilizie ex Art. 25:,pratiche n.:135/73 - 4/86 - 29/86 - 46/87 - 145/2002

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera PGT 2013 piano approvato con DCC n. 7 del 03/04/2014 e successive varianti, l'immobile ricade in zona Art. 14 ZONA RESIDENZIALE. ART. 14. – ZONA RESIDENZIALE Definizione Trattasi di aree del tessuto urbano consolidato che prevalentemente risultano già utilizzate e sulle quali, per lo più insistono edifici aventi destinazione residenziale e destinazioni con essa compatibili. Destinazioni d'uso La zona in considerazione risulta destinata a residenza e funzioni con essa compatibili. E' esclusa la possibilità di insediare le seguenti funzioni ed attività di cui al precedente articolo 6 comma 3: b) produttiva; d) commerciale: d2) media struttura di vendita con superficie di vendita superiore a 250 mq. e inferiore o uguale a 2500 mq; d3) grandi strutture di vendita, centro commerciale e) depositi di materiali; f) logistica; k) agricola; m) servizi tecnologici. In questo ambito è inoltre esclusa la possibilità di collocare nei locali, ai sensi dell'art. 5 comma 2 della L.R. 8 del 21/10/2013, apparecchi per il gioco d'azzardo lecito tenuto conto dell'impatto degli insediamenti medesimi, di cui al comma 1 dell'art. 5 della L.R. 8 del 21/10/2013, sul contesto e sulla sicurezza urbana, nonché per i problemi connessi con la viabilità, l'inquinamento acustico e il disturbo della quiete pubblica. In questa Zona non è ammessa l'installazione di impianti e di Stazioni Radio Base per la telefonia mobile e cellulare, ponti radio, radar e antenne per la trasmissione di segnali radiotelevisivi che in qualsiasi forma. Producano campi elettromagnetici equiparabili a quelli emessi dalle apparecchiature sopra elencate. Indici e prescrizioni tipo

morfologiche Trovano applicazione i seguenti indici: Zona residenziale  $I_f=1,5$  mc/mq Zona residenziale  $I_f=2,0$  mc/mq Zona residenziale  $I_f=2,5$  mc/mq Prescrizioni tipomorfologiche  $R_c = 35\%$   $R_o = 50\%$   $H = \max 10,0$  m. per le zone residenziali  $I_f 1,5$  mc/mq e  $11,5$  m per le altre  $V_p = 20\%$  Modalità di attuazione Le previsioni del presente piano troveranno attuazione mediante interventi edilizi diretti realizzati previa acquisizione o formazione del necessario titolo abilitativo urbanistico-edilizio (permesso di costruire e denuncia di inizio attività). Norme sui parcheggi Nei casi di interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia deve essere promossa una dotazione di parcheggi non inferiore a quella occorrente per garantire un rapporto di  $1$  mq per ogni  $3$  mq di Slp. Prescrizioni particolari Per gli edifici residenziali la cui superficie coperta esistente alla data di adozione del PGT superi il limite del  $30\%$  della Sf è consentita la deroga del parametro RC del  $35\%$  della Sf fino ad un limite massimo del  $45\%$  del Sf per la costruzione di boxes pertinenziali nel rispetto di tutti gli altri parametri urbanistici.

## 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: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN CORNAREDO VIA ALESSANDRO MANZONI 24  
**APPARTAMENTO**  
DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CORNAREDO via Alessandro Manzoni 24 per la quota di  $1/1$  di piena proprietà  
( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare oggetto della perizia si trova al piano terra di una casa di ringhiera, vi si accede dal cortile comune,.

All'esterno a sinistra della porta d'ingresso c'è un piccolo vano adibito a ripostiglio e la finestra dell'unico ambiente dell'appartamento , sulla destra troviamo la finestra del bagno.

Lo stabile non è in buone condizioni

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di  $340$ . Identificazione catastale:

1 foglio 11 particella 175 sub. 708 (catasto fabbricati), sezione urbana U, categoria A/4, classe

A, consistenza 2 vani, rendita  $139,44$  Euro, indirizzo catastale: via Alessandro Manzoni 24,  
piano: Terra

Coerenze: Nord: altro fabbricato, Sud: cortile comune, Est: altra unità immobiliare, Ovest: cortile comune

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, Immobile costruito nel 1951.

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 (i più importanti centri limitrofi sono Pero, Rho, Settimo Milanese). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### COLLEGAMENTI

ferrovia

nella media 

autobus

nella media 

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

molto scarso 

esposizione:

molto scarso 

luminosità:

scarso 

panoramicità:

molto scarso 

impianti tecnici:

molto scarso 

stato di manutenzione generale:

molto scarso 

servizi:

molto scarso 

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Non ci sono certificazioni relative agli impianti

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

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

#### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

##### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari \_ Anno 2017 - Semestre 2

Indirizzo: via Alessandro Manzoni 24

Superfici principali e secondarie: 33

Superfici accessorie: 1

Prezzo/Prezzo richiesto: 37.400,00 pari a 1.100,00 Euro/mq

##### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 34,00 x 1,00 = 34,00

##### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €37.400,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €37.400,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico di Comune di Cornaredo, agenzie della zona, osservatori del mercato immobiliare FIIMA, ed inoltre: Nessuna

##### 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;
- l il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- l 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;
- l 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	33,00	1,00	34,00	34,00
				<b>1.100,00 €</b>	<b>37.400,00 €</b>

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: **€37.400,00**

**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. **€1.870,00**

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: **€35.530,00**

data 17/09/2018

il tecnico incaricato  
DAVIDE ALFREDO DAVI'