



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

386/2008

PROCEDURA PROMOSSA DA:
Condominio "I Girasoli"

DEBITORE:

GIUDICE:
Idamaria Chieffo

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 22/02/2018

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

MAURIZIO BUCCHIA

CF: BCCMRZ55M29F205E
con studio in MILANO (MI) VIA ENNIO, 22
telefono: 025457412
email: m.bucchia@archiworld.it
PEC: bucchia.4546@oamilano.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 386/2008

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a LISCATE Via Don E. Cazzaniga 2 - F, della superficie commerciale di **60,00** mq per la quota di:

- 50/100 di piena proprietà
- 50/100 di piena proprietà

Appartamento sito al Piano 1° di palazzina di 6 piani fuori terra provvista di ascensore, composto da tre locali come segue: soggiorno con angolo cottura, disimpegno, 2 camere, 1 bagno e un balcone.

Inoltre con identificazione catastale separata un vano cantina di mq. 2 ubicato al piano seminterrato del medesimo stabile

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 3 sub. 232 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 4 vani, rendita 216,91 Euro, indirizzo catastale: Via Pagani Valvassori, piano: T, intestato a

Coerenze: Da Nord in senso orario: cortile comune, appartamento sub 233, pianerottolo comune, vano scale comune, e cortile comune ancora x 2 lati

Il nome della via è cambiato e il civico oggi è il n°2/4 di Via Don E. Cazzaniga

- foglio 7 particella 3 sub. 264 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 2 mq, rendita 4,13 Euro, indirizzo catastale: via Pagani Valvassori, piano: S1, intestato a
- Coerenze: Cantina da Nord in senso orario: corridoio comune, cantina sub 263, enti comuni, al sub 1, e cantina sub 265

Il nome della via è cambiato e il civico oggi è il n°2/4 di Via Don E. Cazzaniga

A.1 cantina, sviluppa una superficie commerciale di **0,50** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 3 sub. 264 (catasto fabbricati), consistenza 0

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	60,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,50 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€54.025,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€44.000,00
Data della valutazione:	22/02/2018

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da in qualità di proprietario. Con loro vive la figlia minorenn

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 29/04/2002 a firma di Notaio Orazio De Giovanni ai nn. 212983/5073 di repertorio, a favore di Credito Italiano spa con sede a Genova cf. 12931329159, contro , derivante da mutuo ipotecario. Importo ipoteca: 227400,00.
Importo capitale: 113700,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 28/01/2009 a Milano II ai nn. 7780/4442, a favore di Condominio Girasoli 1 CF 91540130159, contro

pignoramento, trascritta il 12/03/2015 a Milano II ai nn. 65146/42963, a favore di UniCredit Credit

Management Bank Spa CF 00348170101, contro e derivante da ,
mutuo ipotecario

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:	€2.034,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€4.068,00
Millesimi condominiali:	5,74

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: vedi regolamento condominiale
Ulteriori avvertenze:

L'Amministratore dichiara un arretrato di spese complessivo di €13.932,46 con esclusione di quelle oggetto di pignoramento.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 50/100 + 50/100, in forza di atto di compravendita (dal 29/04/2002), con atto stipulato il 29/04/2002 a firma di Orazio De Giovanni ai nn. 212982/5072 di repertorio, trascritto il 11/05/2002 a Milano ai nn. 57882/34292, in forza di atto di compravendita

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Esposito Luigi per la quota di 100/100 (fino al 16/07/1999)

e per la quota di 50/100 + 50/100, in forza di denuncia di successione (dal 16/07/1999 fino al 29/04/2002), registrato il 20/05/2002 a Milano UR sede ai nn. 11251799, trascritto il 21/01/2003 a MILANO ai nn. 9895/6724, in forza di denuncia di successione. Non risulta trascritta l'accettazione di eredità in morte di

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 21/83-52/83-44/85 del 23/6/1983 e successive varianti, per lavori di nuova edificazione

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente

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:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.



APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a LISCATE Via Don E. Cazzaniga 2 - F, della superficie commerciale di **60,00** mq per la quota di:

- 50/100 di piena proprietà ()
- 50/100 di piena proprietà ()

Appartamento sito al Piano 1° di palazzina di 6 piani fuori terra provvista di ascensore, composto da tre locali come segue: soggiorno con angolo cottura, disimpegno, 2 camere, 1 bagno e un balcone.

Inoltre con identificazione catastale separata un vano cantina di mq. 2 ubicato al piano seminterrato del medesimo stabile

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 3 sub. 232 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 4 vani, rendita 216,91 Euro, indirizzo catastale: Via Pagani Valvassori, piano: T, intestato a Coerenze: Da Nord in senso orario: cortile comune, appartamento sub 233, pianerottolo comune, vano scale comune, e cortile comune ancora x 2 lati

Il nome della via è cambiato e il civico oggi è il n°2/4 di Via Don E. Cazzaniga

- foglio 7 particella 3 sub. 264 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 2 mq, rendita 4,13 Euro, indirizzo catastale: via Pagani Valvassori, piano: S1, intestato a Coerenze: Cantina da Nord in senso orario: corridoio comune, cantina sub 263, enti comuni, al sub 1, e cantina sub 265

Il nome della via è cambiato e il civico oggi è il n°2/4 di Via Don E. Cazzaniga



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono nessuno). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: nessuna.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

scarso



esposizione:

al di sopra della media



luminosità:

nella media



panoramicità:

nella media



impianti tecnici:

mediocre



stato di manutenzione generale:

molto scarso



servizi:

al di sotto della media



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

In condominio denominato "I Girasoli" con accesso da via Cazzaniga 2, (già via Valvassori) composto da 6 palazzine condominiali (A-B-C-D-E-F), appartamento sito al Piano 1° della palazzina F, di 6 piani fuori terra provvista di ascensore, composto da tre locali + servizi e balcone; inoltre da cantinola censita separatamente ed ubicata al piano seminterrato del medesimo stabile.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: provvisti di doppi vetri realizzati in legno. serramenti e tapparelle in parte da rifare

molto scarso



infissi interni: porte cieche colore noce realizzati in legno tamburato . porte interne in parte da sostituire

molto scarso



pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica. in parte rotte fessurate, scheggiate

molto scarso



plafoni: realizzati in imbiancati. si rilevano muffe e tracce di umidità dovute a scarsa coibentazione strutturale dell'edificio e a scarsa ventilazione dei locali

scarso



Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V-380V conformità: non rilevabile. manca certificazione

nella media



gas: esterno con alimentazione a rete conformità: non conforme

nella media



termico: autonomo con alimentazione in gas metano di rete i diffusori sono in termosifoni conformità: non rilevabile

nella media



Delle Strutture:

balconi: costruiti in cemento armato. Scarsa manutenzione e difetti costruttivi, ferri affioranti e pezzi in distacco

molto scarso



CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
APPARTAMENTO	56,00	x	100 %	=	56,00
BALCONE	8,00	x	50 %	=	4,00
Totale:	64,00				60,00



ACCESSORI:

cantina, sviluppa una superficie commerciale di **0,50 Mq.**

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 3 sub. 264 (catasto fabbricati), consistenza 0

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio
Data contratto/rilevazione: 30/07/2017
Fonte di informazione: Osservatorio Immobiliare Agenzia Entrate
Superfici principali e secondarie: 60
Superfici accessorie: 10
Prezzo/Prezzo richiesto: 77.000,00 pari a 1.100,00 Euro/mq
Sconto trattativa: 5 %
Prezzo: 73.150,00 pari a 1.045,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: borsa dati immobiliari
Data contratto/rilevazione: 30/10/2017
Fonte di informazione: Camera Commercio Milano
Superfici principali e secondarie: 55
Superfici accessorie: 5
Prezzo/Prezzo richiesto: 54.000,00 pari a 900,00 Euro/mq

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	-	73.150,00	54.000,00
Consistenza	60,50	70,00	60,00
Data [mesi]	0	7,00	4,00
Prezzo unitario	-	1.100,00	900,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	900,00	900,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	73.150,00	54.000,00
Data [mesi]	0,00	0,00
Prezzo unitario	-8.550,00	450,00
Prezzo corretto	64.600,00	54.450,00

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **59.525,00**

Divergenza: 15,71% < %

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	60,00	x	983,88	=	59.033,06
Valore superficie accessori:	0,50	x	983,88	=	491,94
					59.525,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
decurtazione x scarsa manutenzione interna	-5.500,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€54.025,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€54.025,00

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 Liscate, osservatori del mercato immobiliare Agenzia del Territorio OMI, ed inoltre: Camera Commercio Milano

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	60,00	0,50	54.025,00	54.025,00
				54.025,00 €	54.025,00 €

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: **€54.025,00**

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:	€5.402,50
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:	€4.068,00
Riduzione per arrotondamento:	€554,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€44.000,00

data 22/02/2018

il tecnico incaricato
MAURIZIO BUCCHIA

