



# TRIBUNALE ORDINARIO MILANO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

N. 1987/2014

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

TECNICO INCARICATO:

**LAURA VENTURINI**

VNTLRA67A62E514N

con studio in Corso Maggione (MI) Via Cavassi n. 4 telefono: 0331/5345094

imm.venturini@virgilio.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

**LOTTO 1****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** appartamento sito in Milano Via Sant'Alessandro Sauli n. 3 della superficie commerciale di circa **62,00 mq** per la quota di proprietà

appartamento scala B, costituito da due locali, servizi e disingegni, distinto con l'interno 32, al piano rialzato (piano primo fuori terra) e con cantina al piano sotterraneo.

Identificazione catastale:

1 Foglio: 232 Particella: 213 Sub. 32 indirizzo catastale: Via Sant'Alessandro Sauli n. 3 piano T-S1, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 4, vani 4, Rendita Catastale Euro 547,44; intestati a

Confini:

\* dell' appartamento: atrio comune, pianerottolo comune, appartamento al subalterno 31, cortile comune.

\* della cantina: corridoio comune, cantina ai subalterni 37, 14 e 25 di proprietà di terzi

Il tutto salvo errore e come meglio in fatto.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>62,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 93.000,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 84.200,00</b>

Data della valutazione: 20/12/2018



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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dalla proprietà.

### 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 pre giudizievole: Nessuna.*

4.1.2. *Conversioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

#### 4.2 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

##### 4.2.1. *Iscrizioni:*

**iscrizione** ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo, durata anni 20, iscritta in forza di atto del 27/05/2002 per dott. [REDACTED] rep 3951/1779, trascritto alla CC.RR.II di Milano I il 05/06/2002 al nr. 37210 R.G. e nr. 7773 R.P. a favore [REDACTED] con sede in Milano per la complessiva somma di euro 190.261,50 di cui euro 126.841,00 di capitale, grava sulla piena proprietà del bene oggetto della presente procedura esecutiva, contro [REDACTED]

**iscrizione** ipoteca legale atto del 25/01/2013, rep 2395/6813, trascritto alla CC.RR.II di Milano I il 04/02/2013 al nr. 6405 R.G. e nr. 749 R.P. a favore [REDACTED] con sede in Milano contro [REDACTED], grava su 1/2 dell'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva.

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

**pignoramento** eseguito in data 24/06/2014 trascritto presso la CC.RR.II di Milano I il 24/07/2014 al n.28980 R.G. e nr. 28643 R.P. ad istanza del creditore precedente [REDACTED] nei confronti dei [REDACTED] come meglio generalizzati, grava sull'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva.

##### 4.2.3. *Altre trascrizioni:*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*



**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Annuo montare medio delle spese annuali	€ 1.800,00
Spese ordinarie scoperte esercizio 01/07/16-30-06-17	€ 1.608,28
Spese ordinarie scoperte esercizio 2017/2018	€ 1.810,83
Accounto spese esercizio 2018/2019 – richieste e non pagate	€ 753,12
Millesimi di proprietà 10,87	

Dati forniti da: Studio [REDACTED]

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****6.1 PROPRIETARIO NEL VENTENNIO:**

A tutto il 27/05/2002 ad oggi il suddetto bene immobile pignorato risulta essere di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni a [REDACTED]

[REDACTED] con atto di compravendita del 27/05/2002 per dott. [REDACTED] notaio in Cinisello Balsamo rep. 3950 trascritto presso la CC.RR.II. di Milano I in data 05/06/2002 al N. 27209 R.G. e N. 23541 R.P.

Dal 24/01/1997 al 27/05/2002 l'immobile risulta di proprietà a [REDACTED] per la quota del 100/100; con atto causa di morte avvenuta in data 24/01/1997 di [REDACTED] trascritto presso la CC.RR.II. di Milano I in data 25/10/2000 al N. 53399 R.G. e N. 36050 R.P.

**7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:****7.1. PRATICHE EDILIZIE:****EDIFICIO**

- 1) Edificio ante 1967
- 2) Autorizzazione edilizia ai sensi Legge 47/85 del 28 febbraio 1985

**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: NESSUNA DIFFORMITÀ

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

BENI MILANO VIA SANT'ALESSANDRO SAULI N.3

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento sito in Milano Via Sant'Alessandro Sauli n. 3 della superficie commerciale di circa 62,00 mq per la quota di proprietà

appartamento scala B, costituito da due locali, servizi e disimpegno, distinto con l'interno 32, al piano rialzato (piano primo fuori terra) e con cantina al piano sotterraneo.

Identificazione catastale:

I Foglio: 232 Particella: 213 Sub. 32 indirizzo catastale: Via Sant'Alessandro Sauli n. 3 piano T-S1, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 4, vani 4, Rendita Catastale Euro 547,44;

Confini:

\* dell'appartamento: atrio comune, pianerottolo comune, appartamento al subaltemo 31, cortile comune.

\* della cantina: corridoio comune, cantina ai subaltemi 37, 14 e 25 di proprietà di terzi

Il tutto salvo errore e come meglio infatto.



## DESCRIZIONE DELLA ZONA

Appartamento sito in zona residenziale servita dai mezzi pubblici e attività commerciali, comoda per raggiungere le principali vie di comunicazione. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

## COLLEGAMENTI

*aeroporto Milano Linate*: distante 8 km

*aeroporto Milano Malpensa*: distante 53 km

*autobus*: nella zona

*stazione centrale*: distante 8 minuti con automobile - 13 minuti con mezzi pubblici MM

*metropolitana*: distante 6 minuti a piedi fermata Pasteur

*tram distante*: nella zona

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

*livello di piano*: sufficiente

*esposizione*: sufficiente

*luminosità*: sufficiente

*panoramicità*: scarsa

*impianti tecnici*: sufficiente

*stato di manutenzione*: sufficiente

*servizi*: sufficiente

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

*cancello ingresso*: a battente realizzato in alluminio con apertura elettrica

condizioni buone

*infissi esterni*: doppia anta a battente realizzati in legno specchiature con vetro singolo

condizioni scarse

*infissi interni*: ante a battente realizzati in legno tamburato con specchiatura in vetro

condizioni scarse

*manto di copertura*: condizioni non verificate

*pareti esterne*: costruite in doppia fodera senza coibentazione rivestimento in parte in pietra

ed in parte finita ad intonaco condizioni non verificate

*pavimentazione interna*: piastrelle in graniglia lucida condizioni buone

*plafoni*: realizzati in intonaco a civile condizioni buone

*portone di ingresso*: in legno con serratura di sicurezza condizioni buone

*protezioni infissi esterni*: tapparelle realizzate in ferro condizioni scarse

*rivestimento interno*: posto in cucina e bagno realizzato in piastrelle in ceramica

condizioni sufficienti

Degli Impianti:

*ascensore*: si

*citofonico*: audio





*elettrico*: sottotraccia, la tensione è di 220V

*conformità*: /

*gas*: tubi a vista con alimentazione a rete pubblica

*conformità*: /

*idrico*: sottotraccia con alimentazione in acquedotto pubblico, la rete di distribuzione è realizzata in tubi in ferro zincato

*termico*: centralizzato con alimentazione a metano

*APE*: non presente

Delle S truttare:

*balconi*: /

*copertura*: a falde in c.a.

*fondazioni*: travi continue rovesce costruite in cemento armato

*scale interne*: a rampe parallele realizzate in cemento armato

*solai*: solaio misto gettato in opera

*strutture verticali*: costruite in cemento armato

*travi*: costruite in cemento armato

#### 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

(L'unità ha un'altezza di 3,10 ml e sviluppa una superficie lorda complessiva equivalente per la stima di circa mq 62,00. Le superfici sono state dedotte in parte in atto di sopralluogo in parte dedotte per via grafica, lo scrivente non può escludere vi possano essere lievi discordanze con le effettive superfici presenti in loco, tuttavia tali da non alterare significativamente il valore stimato.)

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	61,00	x	100 %	=	61,00
Balconi		x	%	=	
Cantina	3,00	x	30	=	0,90
<b>Totale:</b>	<b>90,00</b>				<b>61,90</b> <b>arr. 62,00</b>

#### VALUTAZIONE:

#### DEFINIZIONI:

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



## INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Osservatorio del Mercato Immobiliare dell' Agenzia delle Entrate 1 semestre 2018

Valore minimo: 1.550,00

Valore massimo: 1.950,00

Note: Periferica/MAGGIOLINA, PARCO TROTTER, LEONCAVALLO abitazioni di tipo economico - stato conservativo normale

Borsinoimmobiliare.it (dicembre 2018)

1 fascia: 1.452,00

2 fascia: 1.271,00

Fascia media: 1.361,00

Note: abitazioni di tipo economico - stato conservativo da ristrutturare

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	62,00	x	1.500,00 =	<b>93.000,00</b>
-------------------------------	-------	---	------------	------------------

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 93.000,00</b>
--	--------------------

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

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.

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, Professione Casa, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato immobiliare dell' Agenzia delle Entrate, Osservatorio del Mercato Immobiliare della Camera di Commercio di Milano,, ed inoltre: motori di ricerca internet, [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it), [www.casa.it](http://www.casa.it), [www.idealista.it](http://www.idealista.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. acc.	valore intero	valore diritto
A	appartamento	63,00		<b>93.000,00</b>	<b>93.000,00</b>
				<b>93.000,00 €</b>	<b>93.000,00 €</b>



promossa da:

debitore:

Giudice dott. Giacomo Purice Ili

---

<b>VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):</b>	<b>€4.650,00</b>
Riduzione del valore del 5 % dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'assenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito:	
Spese condominiali insolute nel biennio	<b>€ 4.172,23</b>
Costo CILA a sanatoria elaborato catastale comprensivo di sanzione e diritti catastali	<b>€ 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni	<b>€ 84.177,77</b>
nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	arr. <b>€ 84.200,00</b>

data 20 dicembre 2018

Il tecnico incaricato  
Arch. Laura Venturini



## 1. ALLEGATI

- 01) Documentazione fotografica;
- 02) Scheda Catastale;
- 03) Atto di compravendita;
- 04) Agenzia delle Entrate contratti di locazione;
- 05) Spese condominiali;
- 06) Visura Catastale Storica;
- 07) Documentazione pratica edilizia;
- 08) Attestati invio perizia;
- 09) Copia privacy

