



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

2216/2017

PROCEDURA PROMOSSA DA:
Fallimento Dettoni Fabrizio

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott.ssa Simona CATERBI

CUSTODE:
Avv. Debora BALZARANO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 05/09/2018

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

BARBARA BEDOGNI

CF:BDGBBR59R66F205G
con studio in MILANO (MI) VIALE CASSALA 34
telefono: 0255189078
fax: 025516112
email: bedogni@arcadstudio.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 2216/2017

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a MILANO Viale Fulvio Testi 12, della superficie commerciale di **78,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile è posto in zona periferica sul lato destro di Viale Fulvio Testi che ha origine da Piazzale Istria e prosegue, verso nord-est oltre i confini cittadini, nei comuni di Sesto San Giovanni per un breve tratto e di Cinisello Balsamo.

Lo stabile è stato edificato all'inizio degli anni '60 consta di 8 piani più un piano interrato, il piano terra è occupato da attività commerciali, il condominio, per la maggior parte, si sviluppa in un cortile con ampie zone verdi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 5 - S1, scala B, ha un'altezza interna di 2.90. Identificazione catastale:

- foglio 191 particella 104 sub. 35 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 4, consistenza 5 vani, rendita 684,31 Euro, indirizzo catastale: Viale Fulvio Testi, 12, piano: 5-S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Appartamento: Nord- altra unità immobiliare e spazi comuni; Sud ed Est giardino comune; Ovest- giardino comune su Viale Fulvio Testi. Cantina: Nord- terrapieno; Sud-corridoio comune; Est- terrapieno; Ovest- altra unità immobiliare.

La cantina di proprietà è giustamente occupata dall'esecutata ma sulla scheda catastale è identificata un'altra cantina. Il controllo avvenuto tramite la lettura di tutte le compravendite precedenti e soprattutto della prima ha evidenziato l'errore eseguito sulla sola scheda catastale. La cantina di proprietà è quella giustamente utilizzata dall'esecutata.

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 8 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1954.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	78,40 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 194.587,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 184.800,00
Data della valutazione:	05/09/2018

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo 25/5/2018 l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** in qualità di proprietario.

L'unità abitativa era stata acquistata dai coniugi Trombelli Ornella e Cataleta Angelo in comunione indivisa ed in parti uguali nel 1977.

In seguito alla separazione dei due coniugi è stata sciolta la comunione dei beni ex art. 191 c.c. con Decreto del Tribunale di Milano del 21/09/1988 nel Decreto il signor Cataleta Angelo trasferiva, con esonero da ipoteca legale, alla signora Trombelli Ornella la quota di sua proprietà corrispondente al 50% dell'appartamento di Viale Fulvio Testi 12 a Milano.

Atto trascritto a Milano 1 il 13/10/1988 reg. gen. 42125 reg. part. 28479.

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 **giudiziale** attiva, stipulata il 24/03/2017 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 1057 di repertorio, iscritta il 18/05/2017 a Milano 1 ai nn. 34522/5925, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Sentenza di condanna.

Importo ipoteca: 66.500,00.

Importo capitale: 91.000,00.

La formalità è riferita solamente a Fabbricato Foglio 191 Part. 315 sub 6 categoria C/6 (box) e Fabbricato Foglio 191 part. 104 sub 35 categoria A/3 (abitazione di tipo economico)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 29/09/2017 a firma di Corte D'Appello di Milano ai nn. 37262 di repertorio, trascritta il 05/10/2017 a Milano 1 ai nn. 69575/47037, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a Fabbricato Foglio 191 Part. 315 sub 6 categoria C/6 (box) e Fabbricato Foglio 191 part. 104 sub 35 categoria A/3 (abitazione di tipo economico)

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:	€ 2.100,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00
Millesimi condominiali:	21,372

Ulteriori avvertenze:

Crediti verso condomini relativi alla gestione 2018/2019 € 8.295,77 relativi ad alcuni condomini morosi; in un caso è in corso la procedura legale, questa non è a carico dell'esecutata.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di Separazione, con atto stipulato il 21/09/1988 a firma di Decreto Tribunale di Milano ai nn. 1575/88 di repertorio, trascritto il 13/10/1988 a Milano 1 ai nn. 42125/28479, in forza di Atto di Separazione.

Il titolo è riferito solamente a Fabbricato Viale Fulvio Testi 12 Foglio 191 Particella 104 subalterno 35 categoria A/3.

L'unità immobiliare era stata compravenduta in data 17/02/1977 con atto Notaio Dott. Pietro Menchini rep. 357452/9873 trascritta a Milano atti Pubblici in data 02/03/1977 ai nn. 5242/4445. La proprietà passava da MONTI Pietro a Trombelli Ornella e Cataleta Angelo per la quota del 50% ciascuno in comunione indivisa ed in parti uguali.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Art. 26 Legge 47/85 N. **695/90**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Opere Interne, presentata il 23/07/1990 con il n. 695/90 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Appartamento Viale Fulvio Testi 12 Foglio 191 particella 104 subalterno 35

Nuova costruzione **N.O. 205018/36096/1954**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di un fabbricato di 9 piani compreso il piano terra, presentata il 27/12/1954 con il n. 205018/36096 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Dall'analisi della scheda catastale, risalente al 1957, la cantina non corrisponde a quella occupata dall'esecutata.

Nel primo rogito di vendita stipulato dall'immobiliare Pallanza s.r.l. il 19/09/1957 n. 233 trascritto a Milano 1 il 1957 n. 40887 si trovano tutte le planimetrie dell'immobile con l'individuazione numerica di ogni alloggio e di ogni cantina.

Dalla lettura del rogito dell'esecutata, la giusta identificazione catastale di quanto compravenduto viene rimandata al rogito trascritto alla Conservatoria di Milano il 22/02/1958 n. 9181/7792.

In questo atto si legge che "l'alloggio venduto è contraddistinto nella planimetria del 5° piano allegata sotto la lettera I al rogito Notaio Dott. Cipollone, trascritto nel 1957 n. 40887, al numero 25 ed il ripostiglio/cantina è contraddistinto dallo stesso numero 25 nella planimetria della cantina allegata

sotto C".

A conclusione: l'esecutata occupa la sua cantina regolarmente compravenduta mentre sulla scheda catastale la cantina non è giustamente identificata.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Si rileva la porta del locale soggiorno in posizione diversa da quella dichiarata nella pratica per opere interne art. 26 legge 47/85, la diversa collocazione non determina problemi per la conformità. L'attuale cucina (mq. 3.50) risulta essere un locale indipendente, per R.E. il locale non ha la superficie minima (mq. 5.00) per poter essere considerato tale. Deve obbligatoriamente essere annesso al locale pranzo come angolo cottura come appare nella pratica per opere interne art. 26 legge 47/85 giustamente presentata in Comune.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Spostamento porta ingresso cucina nel locale pranzo e chiusura porta verso l'ingresso.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Ripristino ingresso cucina come da pratica art. 26 del 23/07/1990 n. 695/90: €1.000,00

Questa situazione è riferita solamente a Appartamento Foglio 191 particella 104 sub 35 Viale Fulvio Testi 12

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: In seguito alla presentazione comunale dell'art. 26 per lavori di ristrutturazione e variazioni planimetriche non è stata prodotta la nuova scheda catastale perciò lo stato dei luoghi che si rileva dalla scheda catastale non è conforme allo stato dei luoghi. Si rileva inoltre che nella scheda catastale, risalente al 1957, la cantina non corrisponde a quella di proprietà dall'esecutata. Dalla lettura del primo rogito di vendita stipulato dall'immobiliare Pallanza s.r.l. il 19/09/1957 n. 233 trascritto a Milano 1 il 1957 n. 40887 si trovano tutte le planimetrie dell'immobile con l'individuazione numerica di ogni alloggio e di ogni cantina. Dalla lettura del rogito dell'esecutata, la giusta identificazione catastale di quanto compravenduto viene rimandata al rogito trascritto alla Conservatoria di Milano il 22/02/1958 n. 9181/7792. In questo atto si legge che "l'alloggio venduto è contraddistinto nella planimetria del 5° piano allegata sotto la lettera I al rogito del 1957 n. 40887 al numero 25 ed il ripostiglio/cantina è contraddistinto dallo stesso numero 25 nella planimetria della cantina allegata sotto C".

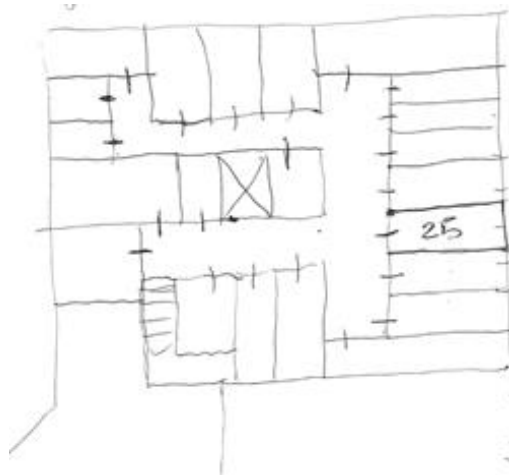
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di nuova scheda catastale da parte di tecnico qualificato tramite procedura DOCFA.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Pratica catastale tramite procedura DOCFA: €400,00

Questa situazione è riferita solamente a Appartamento Foglio 191 particella 104 sub 35 Viale Fulvio Testi 12



Copia della planimetria allegata sotto C con identificata la cantina di pertinenza

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN MILANO VIALE FULVIO TESTI 12

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MILANO Viale Fulvio Testi 12, della superficie commerciale di **78,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile è posto in zona periferica sul lato destro di Viale Fulvio Testi che ha origine da Piazzale Istria e prosegue, verso nord-est oltre i confini cittadini, nei comuni di Sesto San Giovanni per un breve tratto e di Cinisello Balsamo.

Lo stabile è stato edificato all'inizio degli anni '60 consta di 8 piani più un piano interrato, il piano terra è occupato da attività commerciali, il condominio, per la maggior parte, si sviluppa in un cortile con ampie zone verdi.

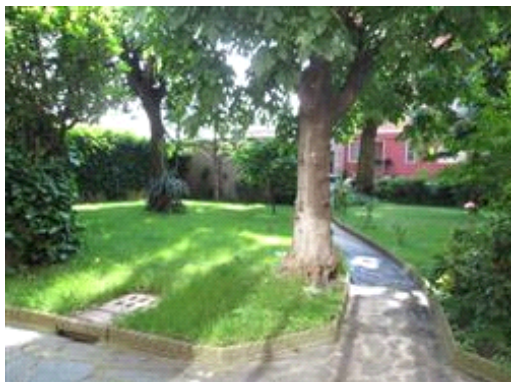
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 5 - S1, scala B, ha un'altezza interna di 2.90. Identificazione catastale:

- foglio 191 particella 104 sub. 35 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 4, consistenza 5 vani, rendita 684,31 Euro, indirizzo catastale: Viale Fulvio Testi, 12, piano: 5-S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Appartamento: Nord- altra unità immobiliare e spazi comuni; Sud ed Est giardino comune; Ovest- giardino comune su Viale Fulvio Testi. Cantina: Nord- terrapieno; Sud- corridoio comune; Est- terrapieno; Ovest- altra unità immobiliare.

La cantina di proprietà è giustamente occupata dall'esecutata ma sulla scheda catastale è identificata un'altra cantina. Il controllo avvenuto tramite la lettura di tutte le compravendite precedenti e soprattutto della prima ha evidenziato l'errore eseguito sulla sola scheda catastale. La cantina di proprietà è quella giustamente utilizzata dall'esecutata.

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 8 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1954.



Cortile Condominiale



Facciata con identificazione appartamento

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

ospedale	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 2000 metri	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
metropolitana distante 100 metri	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
tram distante 100 metri	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La proprietà immobiliare è sita al piano quinto; è composto da tre locali, cucina, bagno, balcone, cantina.

Al piano si giunge con ascensore condominiale, dall'ingresso si apre in una sola visione tutto

l'appartamento, la zona giorno comprende un locale sala da pranzo (lato ovest) vicino alla cucina ed una zona soggiorno (lato est) dalla parte opposta alla sala da pranzo questi due ambienti sono totalmente aperti sull'ingresso.

La **cucina**, in seguito a lavori di ristrutturazione effettuati ed assentiti tramite regolare pratica edilizia comunale del 23/07/1990 è stata allargata e resa più fruibile pur mantenendo una superficie ridotta.

La pavimentazione del locale cucina è in piastrelle di ceramica e le pareti sono rivestite in piastrelle di ceramica fino ad un'altezza di mt. 1,60, il locale è dotato di finestra.

Il **bagno** è attrezzato con i quattro sanitari (vaso, bidet, lavabo e vasca) ed in più prende posto la lavatrice in posizione regolarmente rispondente ai requisiti dei Regolamenti. Il locale è dotato di finestra. Come la cucina la pavimentazione è in piastrelle di ceramica mentre il rivestimento si estende per un'altezza di mt. 2,10.

La pavimentazione della zona pranzo-ingresso è in Palladiana di marmo mentre le pavimentazioni della camera da letto e della zona soggiorno sono in listelli di legno che, come la Palladiana, risalgono all'epoca di costruzione e sono mantenuti molto bene.

Rispetto alla pratica edilizia art. 26 per lavori di ristrutturazione presentata, in corso d'opera, è stata variata la posizione del vano porta del locale soggiorno che attualmente appare proprio di fronte alla porta d'ingresso; questa modifica non è essenziale ai fini della validità della pratica comunale.

Il locale soggiorno si affaccia su un balcone affacciante sull'area del cortile.

I serramenti esterni sono in legno con doppio vetro, l'oscuramento è dato da tapparelle in plastica, le porte interne sono in legno con quadri in vetro, la porta d'ingresso è blindata.

Il riscaldamento è centralizzato a pannelli annegati nel pavimento, l'intero appartamento ha un'altezza di mt. 2,90.

La cantina è al piano interrato, con porta in legno, ha dimensioni mt. 2,60x1,00 ed un'altezza di mt. 2,74. Il locale riportato sulla scheda catastale non è quello compravenduto. L'esecutata occupa la cantina giustamente riportata sul primo rogito di vendita dell'Immobiliare Pallanza s.r.l. al quale sono allegare le planimetrie di tutti i piani ed in cui ogni unità ed ogni cantina sono identificati con dei numeri. Nella prima compravendita dell'unità essa è contraddistinta con il n.° 25 così pure la relativa cantina.

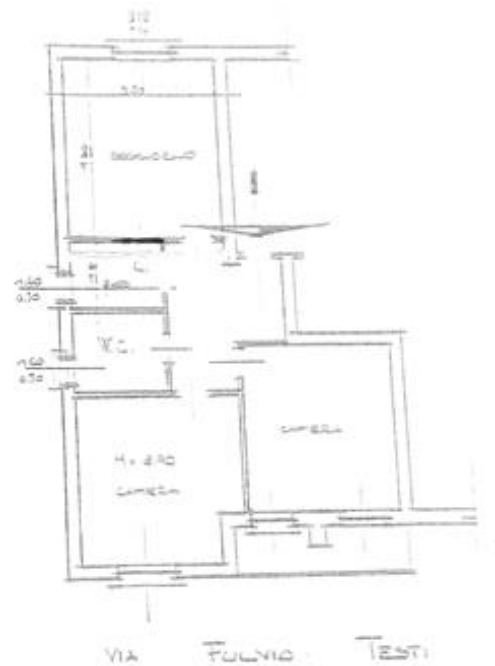
L'Attestato di Prestazione Energetica non è presente presso il catasto energetico regionale.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento piano quinto	75,37	x	100 %	=	75,37
Balcone	3,80	x	50 %	=	1,90
cantina al piano interrato	4,50	x	25 %	=	1,13
Totale:	83,67				78,40



Stato dei luoghi

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Borsino Immobiliare- Servizi e Valutazioni Immobiliari Nazionali- Quotazioni di zona Luglio 2018 (17/07/2018)

Valore minimo: 1.801,00

Valore massimo: 2.071,00

Note: riferito ad abitazioni civili in buono stato

Agenzia delle Entrate- Banca dati delle Quotazioni Immobiliari - Anno 20174 Semestre 2° (17/07/2018)

Valore minimo: 2.100,00

Valore massimo: 2.500,00

Note: Riferito ad abitazioni civili in stato conservativo normale

Camera di Commercio - TEMA Territori Mercati Ambiente rilevazione prezzi della Città Metropolitana di Milano 2° semestre 2017 (17/07/2018)

Valore minimo: 1.850,00

Valore massimo: 2.400,00

Note: Riferito ad appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per quanto riguarda il calcolo della consistenza, la sottoscritta ha effettuato, durante il sopralluogo, il rilievo metrico dell'unità immobiliare ed il conseguente calcolo della superficie commerciale.

La superficie commerciale è stata ottenuta misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali; le murature confinanti con altre unità o con le parti comuni sono state considerate in mezzeria.

Alla superficie così ottenuta sono state sommate le superfici delle pertinenze opportunamente

ragguagliate con i relativi rapporti mercantili.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 78,40 x 2.500,00 = **195.987,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 195.987,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 195.987,50**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del valore di mercato sono stati presi come riferimento i valori della zona e tenute in considerazione la consistenza dell'unità immobiliare, la qualità generale del complesso, la vetustà, lo stato di conservazione, l'ubicazione, la possibilità di parcheggio, le eventuali pertinenze, le caratteristiche tecniche, la commerciabilità del bene e le condizioni di mercato.

La sottoscritta in relazione all'incarico ricevuto, tenuto conto dello scopo per cui detto incarico è stato conferito, effettuati i dovuti accertamenti ed espletate le necessarie indagini, determina il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare, considerata libera da vincoli, attraverso informazioni raccolte, analizzate ed interpretate esaminando i dati espressi dalle pubblicazioni del settore e da indagini svolte presso operatori del mercato sulle compravendite di beni simili avvenute in zona nel periodo di poco antecedente la valutazione. I dati raccolti sono stati utilizzati al fine di poter stimare il valore del bene alla data odierna.

Il metodo di stima utilizzato è il metodo del confronto di mercato e per comparazione con valori ricavati da borsini immobiliari.

L'applicazione del metodo di mercato presuppone:

- L'identificazione dei valori unitari (€/mq) di compravendita o di offerta sullo stesso mercato di immobili aventi caratteristiche comparabili all'oggetto di valutazione
- La determinazione di idonei fattori di aggiustamento del valore in funzione delle caratteristiche specifiche dell'immobile

La valutazione è stata condotta, prendendo in considerazione i valori relativi alle abitazioni di tipo civile da ristrutturare.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano Direzione Provinciale II; Ufficio Territoriale Milano 3, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 1, ufficio tecnico di Milano, osservatori del mercato immobiliare TEMA Territori Mercato Ambiente n.° 52; Agenzia del Territorio 1° semestre 2017; Borsino Immobiliare Aprile 2018.

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	78,40	0,00	195.987,50	195.987,50
				195.987,50 €	195.987,50 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 1.400,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 194.587,50**

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: **€ 9.729,38**

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

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

Riduzione per arrotondamento: **€ 58,13**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 184.800,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 2216/2017

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **box singolo** a MILANO Viale Fulvio Testi 8, della superficie commerciale di **19,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile è posto in zona periferica sul lato destro di Viale Fulvio Testi che ha origine da Piazzale Istria e prosegue, verso nord-est oltre i confini cittadini, nei comuni di Sesto San Giovanni per un breve tratto e di Cinisello Balsamo.

Il box fa parte di un fabbricato al civico 8 di Viale Fulvio Testi di otto e nove piani fuori terra ad uso abitazione e negozi con annesso autorimesse e laboratori nel seminterrato e recinzione della proprietà.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2,14. Identificazione catastale:

- foglio 191 particella 315 sub. 6 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/6, classe 7, consistenza 19 mq, rendita 186,44 Euro, indirizzo catastale: Viale Fulvio Testi, 8, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Compravendita
Coerenze: Nord: cortile condominiale; Sud: altro mappale 305; Est: altra proprietà; Ovest: cortile condominiale

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	19,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 29.450,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 27.900,00
Data della valutazione:	05/09/2018

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 **giudiziale** attiva, stipulata il 24/03/2017 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 1057 di repertorio, iscritta il 18/05/2017 a Milano 1 ai nn. 34522/5925, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Sentenza di condanna.

Importo ipoteca: 66.500,00.

Importo capitale: 91.000,00.

La formalità è riferita solamente a Fabbicato Foglio 191 Part. 315 sub 6 categoria C/6 (box) e Fabbicato Foglio 191 part. 104 sub 35 categoria A/3 (abitazione di tipo economico)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 29/09/2017 a firma di Corte D'Appello di Milano ai nn. 37262 di repertorio, trascritta il 05/10/2017 a Milano 1 ai nn. 69575/47037, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a Fabbicato Foglio 191 Part. 315 sub 6 categoria C/6 (box) e Fabbicato Foglio 191 part. 104 sub 35 categoria A/3 (abitazione di tipo economico)

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:	€ 313,04
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00
Millesimi condominiali:	3,32

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 19/03/1999), con atto stipulato il 19/03/1999 a firma di Notaio Di Mauro Rosanna ai nn. 10177 di repertorio, trascritto il 26/03/1999 a Milano 1 ai nn. 13958/9367, in forza di Atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a BOX Viale Fulvio Testi 8 Foglio 191 Particella 315 subalterno 6 categoria C/6

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di fusione (fino al 26/03/1999), con

atto stipulato il 19/06/1986 a firma di Notaio Mario Simone ai nn. 28794 di repertorio, registrato il 26/06/1986 a Milano 1 ai nn. 12343, trascritto il 05/07/1986 a Milano 1 ai nn. 29273/21742, in forza di Atto di fusione.

Il titolo è riferito solamente a BOX Viale Fulvio Testi 8 Foglio 191 particella 315 subalterno 6 categoria C/6

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza per Opere Edilizie in Viale F. Testi 8 N. 2016, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione fabbricato di 8 e 9 piani fuori terra ad uso abitazione e negozi con annesse autorimesse e laboratori nel seminterrato e recinzione della proprietà, rilasciata il 05/08/1963 con il n. 160587/23663/1963 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Box Viale Fulvio Testi 8 Foglio 191 Particella 315 subalterno 6

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN MILANO VIALE FULVIO TESTI 8

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a MILANO Viale Fulvio Testi 8, della superficie commerciale di **19,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile è posto in zona periferica sul lato destro di Viale Fulvio Testi che ha origine da Piazzale Istria e prosegue, verso nord-est oltre i confini cittadini, nei comuni di Sesto San Giovanni per un breve tratto e di Cinisello Balsamo.

Il box fa parte di un fabbricato al civico 8 di Viale Fulvio Testi di otto e nove piani fuori terra ad uso abitazione e negozi con annesse autorimesse e laboratori nel seminterrato e recinzione della proprietà.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di

2,14. Identificazione catastale:

- foglio 191 particella 315 sub. 6 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/6, classe 7, consistenza 19 mq, rendita 186,44 Euro, indirizzo catastale: Viale Fulvio Testi, 8, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Compravendita
Coerenze: Nord: cortile condominiale; Sud: altro mappale 305; Est: altra proprietà; Ovest: cortile condominiale

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

impianti tecnici:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

servizi:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il box fa parte di un corpo a destinazione autorimessa di un solo piano sito nel cortile dell'edificio.

E' un box di superficie trapezoidale con basculante in ferro, l'altezza interna è di mt. 2,14. Data la sua forma il box è per una sola auto ma dispone di una superficie più ampia rispetto ad un box singolo.

L'immobile non necessita di Attestato di Prestazione Energetica.

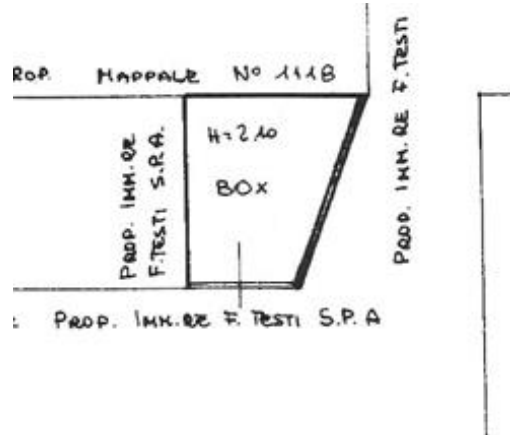
CONSISTENZA:

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*

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
Box singolo	19,00	x	100 %	=	19,00

Totale:	19,00	19,00
----------------	--------------	--------------



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Borsino Immobiliare- Servizi e Valutazioni Immobiliari Nazionali- Quotazioni di zona Luglio 2018 (17/07/2018)

Valore minimo: 1.306,00

Valore massimo: 1.981,00

Note: Riferito a box in buono stato. Valore €/mq.

Agenzia delle Entrate- Banca dati delle Quotazioni Immobiliari - Anno 20174 Semestre 2° (17/07/2018)

Valore minimo: 1.300,00

Valore massimo: 1.700,00

Note: Riferito a box in stato conservativo normale. Valore €/mq.

Camera di Commercio - TEMA Territori Mercati Ambiente rilevazione prezzi della Città Metropolitana di Milano 2° semestre 2017 (17/07/2018)

Valore minimo: 21.000,00

Valore massimo: 28.000,00

Note: Riferito a box valore a corpo.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per quanto riguarda il calcolo della consistenza, la sottoscritta ha effettuato, durante il sopralluogo, il rilievo metrico dell'unità immobiliare ed il conseguente calcolo della superficie commerciale.

La superficie commerciale è stata ottenuta misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali; le murature confinanti con altre unità o con le parti comuni sono state considerate in mezzeria.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 19,00 x 1.550,00 = **29.450,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 29.450,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 29.450,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del valore di mercato sono stati presi come riferimento i valori della zona e tenute in considerazione la consistenza dell'unità immobiliare, la qualità generale del complesso, la vetustà, lo stato di conservazione, l'ubicazione, la possibilità di parcheggio, le caratteristiche tecniche, la commerciabilità del bene e le condizioni di mercato.

La sottoscritta in relazione all'incarico ricevuto, tenuto conto dello scopo per cui detto incarico è stato conferito, effettuati i dovuti accertamenti ed espletate le necessarie indagini, determina il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare, considerata libera da vincoli, attraverso informazioni raccolte, analizzate ed interpretate esaminando i dati espressi dalle pubblicazioni del settore e da indagini svolte presso operatori del mercato sulle compravendite di beni simili avvenute in zona nel periodo di poco antecedente la valutazione. I dati raccolti sono stati utilizzati al fine di poter stimare il valore del bene alla data odierna.

Il metodo di stima utilizzato è il metodo del confronto di mercato e per comparazione con valori ricavati da borsini immobiliari.

L'applicazione del metodo di mercato presuppone:

L'identificazione dei valori unitari (€/mq) di compravendita o di offerta sullo stesso mercato di immobili aventi caratteristiche comparabili all'oggetto di valutazione

La determinazione di idonei fattori di aggiustamento del valore in funzione delle caratteristiche specifiche dell'immobile.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano Direzione Provinciale II; Ufficio Territoriale Milano 3, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 1, ufficio tecnico di Milano, osservatori del mercato immobiliare TEMA Territori Mercato Ambiente n.° 52; Agenzia del Territorio 2° semestre 2017; Borsino Immobiliare Luglio 2018.

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	box singolo	19,00	0,00	29.450,00	29.450,00
				29.450,00 €	29.450,00 €

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: **€ 29.450,00**

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: **€ 1.472,50**

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

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

Riduzione per arrotondamento: **€ 77,50**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 27.900,00**

data 05/09/2018

il tecnico incaricato
BARBARA BEDOGNI