



# TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

**2519/2013**

DEBITORE:

GIUDICE:  
Idamaria Chieffo

CUSTODE:  
dott. Carmine Cozzolino

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 19/01/2018

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 2519/2013

## LOTTO 1

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

**A** appartamento a RHO VIA CARDINAL FERRARI 9, della superficie commerciale di **94,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà  
l'immobile posto al piano terzo è senza ascensore, all'interno le finiture sono di maggiore pregio rispetto alle parti comuni.

Entrando ci si trova in un disimpegno che si affaccia sul soggiorno con cucina a vista.

Di fronte si vede una stanza, senza finestra e a sinistra una stanza da letto, a destra il bagno.

Tutte le stanze ad eccezione del bagno hanno le pareti che non arrivano a soffitto e sono quindi aperte, permettendo una buona circolazione dell'aria e della luce.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, ha un'altezza interna di 240. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 492 sub. 708 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 4 vani, rendita 454,48 Euro, indirizzo catastale: VIA CARDINAL FERRARI 9, piano: 3, intestato a , derivante da PRATICA EDILIZIA RECUPERO SOTTOTETTO  
Coerenze: NORD MAPPALE 1081, SUD ALTRA PROPRIETA', EST CORTILE COMUNE MAPPALE 1082, OVEST CORTILE MAPPALE 1080

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1963 ristrutturato nel 2009.

**B** box singolo a RHO VIA CARDINAL FERRARI 9, della superficie commerciale di **54,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

il cortile è di proprietà e solo chi possiede il box può accedervi, il box è modesto ma lo spazio no

Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 492/1080 sub. 706/701 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 11, rendita 49,99 Euro, indirizzo catastale: via Cardinal Ferrari 9, piano: T, intestato a .  
Coerenze: Nord mappale 1081, sud altra proprietà, est altra uiu, ovest altra proprietà  
Il box si trova all'interno di un cortile di proprietà dove possono trovare ricovero altre due auto non coperte

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>148,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 163.662,50</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 163.662,50</b>
Data della valutazione:	<b>19/01/2018</b>



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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 17/05/2012, con scadenza il 30/04/2020, registrato il 17/05/2012 a Rho ai nn. 1842 ( il contratto è stato stipulato in data successiva il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di 650 mensili.

Con data 13 settembre 2016 le parti hanno concordato la riduzione del canone mensile in €450/00 con attoregistrato a Rho in data 15 settembre 2016 al numero 1433.

Il canone risultava vile con l'importo originario di €650/00 mensili non lo è più con le pattuizioni introdotte nel settembre 2016

### **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 22/04/2011 a firma di ... ai nn. 33372/15312 di repertorio, registrata il 09/05/2011 a Milano ai nn. 11739/52477, a favore di Unicredit SPA, contro derivante da Finanziamento sotto forma di apertura di credito in conto corrente ed assistita da garanzia ipotecaria.

Importo ipoteca: €300.000/00.

Importo capitale: €150.000/00.

Durata ipoteca: 30/06/2021

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

pignoramento, stipulata il 04/06/2013 a firma di CORTE D'APPELLO ai nn. 10944 di repertorio, registrata il 08/10/2013 a MILANO ai nn. 62648/90644, a favore di EDIMATICA SRL, contro derivante da PROVVEDIMENTO N. 7440-2012 DEL 20/01/2012

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

, stipulata il 23/02/2017 a firma di EQUITALIA ai nn. 2035/4117 di repertorio, registrata il 24/02/2017 a MILANO ai nn. 3768/21615, a favore di EQUITALIA, contro derivante da EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA

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



Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€. 1.500,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>
Millesimi condominiali:	<b>NON PERVENUTI</b>
sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: NO	
Ulteriori avvertenze:	
NON ESISTE AMMINISTRATORE DELL'IMMOBILE, LE SPESE VENGO PAGATE AD UN CONDOMINO CHE SI OCCUPA DEI CONTEGGI	

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

la quota di 1/1 (dal 16/06/2009), con atto stipulato il 16/06/2009 a firma di \_\_\_\_\_ ai nn. 222386/38882 di repertorio, registrato il 15/07/2009 a MILANO ai nn. 88530/53201

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di 1/1, in forza di SUCCESSIONE (dal 29/03/1967 fino al 16/06/2009), con atto stipulato il 23/08/1958 a firma di \_\_\_\_\_ ai nn. 36976/30280 di repertorio, registrato il 29/03/1967 a NOCERA ai nn. 20360/15697, trascritto il 27/02/1962 a NOCERA ai nn. 11387/9062, in forza di SUCCESSIONE

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

COSTRUZIONE CASA DI ABITAZIONE N. **8832**, intestata a \_\_\_\_\_ per lavori di NUOVA COSTRUZIONE, presentata il 26/06/1963 con il n. 8832 di protocollo, rilasciata il 30/09/1963

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ SOSTITUTIVA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE N. **144/09**, intestata a \_\_\_\_\_ per lavori di RECUPERO ABITATIVO SOTTOTETTO, presentata il 20/04/2009 con il n. D144/2009 di protocollo, agibilità del 29/03/2009 con il n. 0014820 A di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a RECUPERO ABITATIVO SOTTOTETTO

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale adottato, in forza di delibera CC nr 78 in data 28/12/2012, l'immobile ricade in zona ambiti residenziali di recente formazione a bassa intensità edilizia. Norme tecniche di attuazione ed indici: Articolo 27 Ambiti residenziali di recente formazione a bassa intensità edilizia 1. Destinazioni d'uso Negli ambiti del territorio urbano così classificati non sono ammesse le seguenti funzioni: - funzione produttiva usi P2, - funzione commerciale usi T2c, T3, T5, - funzione logistica tutti gli usi, - funzione agricola tutti gli usi. 2. Modalità di intervento Sono consentiti tutti i tipi di intervento da attuarsi mediante edificazione diretta. 3. Parametri urbanistici ed edilizi 3.1. L'edificabilità in tali ambiti è pari a 0,5 mq/mq. E' consentito l'incremento dell'edificabilità così come previsto all'Articolo 22 comma 2 solo nel rispetto dei parametri di cui al successivo comma 3.2. 3.2. Negli ambiti del territorio urbano così classificati la realizzazione degli interventi è soggetta al rispetto dei seguenti parametri: - H massima: 11,0 ml, - Dc: 5 ml, - RC: 50%, - Sd: nella misura stabilita dal



Regolamento Locale di Igiene. 3.3. Altezze maggiori, comunque entro il limite massimo di 18 ml, possono essere raggiunte solo mediante specifici piani attuativi che dimostrino la compatibilità degli interventi in relazione alla rete viaria e alle aree a parcheggio e più in generale al sistema dei sovra e sotto-servizi

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica in sanatoria: €2.500,00

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI

Le difformità sono regolarizzabili mediante: aggiornamento catastale a seguito di sanatoria edilizia

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

Costi di regolarizzazione:

- PRATICA IN SANATORIA ED AGGIORNAMENTO CATASTALE: €800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 MESE

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN RHO VIA CARDINAL FERRARI 9  
**APPARTAMENTO**  
DI CUI AL PUNTO A

appartamento a RHO VIA CARDINAL FERRARI 9, della superficie commerciale di **94,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

l'immobile posto al piano terzo è senza ascensore, all'interno le finiture sono di maggiore pregio rispetto alle parti comuni.

Entrando ci si trova in un disimpegno che si affaccia sul soggiorno con cucina a vista.

Di fronte si vede una stanza, senza finestra e a sinistra una stanza da letto, a destra il bagno.

Tutte le stanze ad eccezione del bagno hanno le pareti che non arrivano a soffitto e sono quindi aperte, permettendo una buona circolazione dell'aria e della luce.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, ha un'altezza interna di 240. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 492 sub. 708 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 4 vani, rendita 454,48 Euro, indirizzo catastale: VIA CARDINAL FERRARI 9, piano: 3, intestato derivante da PRATICA EDILIZIA RECUPERO SOTTOTETTO



Coerenze: NORD MAPPALE 1081, SUD ALTRA PROPRIETA', EST CORTILE COMUNE MAPPALE 1082, OVEST CORTILE MAPPALE 1080

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1963 ristrutturato nel 2009.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono CENTRO DI RHO). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

l'immobile posto al piano terzo è senza ascensore, all'interno le finiture sono di maggiore pregio rispetto alle parti comuni.

Entrando ci si trova in un disimpegno che si affaccia sul soggiorno con cucina a vista.

Di fronte si vede una stanza, senza finestra e a sinistra una stanza da letto, a destra il bagno.

Tutte le stanze ad eccezione del bagno hanno le pareti che non arrivano a soffitto e sono quindi aperte, permettendo una buona circolazione dell'aria e della luce.

#### 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
Appartamento	94,00	x	100 %	=	94,00
<b>Totale:</b>	<b>94,00</b>				<b>94,00</b>

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

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

##### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

##### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare



Superfici principali e secondarie: 94

Superfici accessorie: 0

Prezzo/Prezzo richiesto: 159.800,00 pari a 1.700,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 151.810,00 pari a 1.615,00 Euro/mq

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1
Prezzo	-	151.810,00
Consistenza	94,00	94,00
Data [mesi]	0	0,00
Prezzo unitario	-	1.700,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1
Data [mesi]	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.615,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1
Prezzo	151.810,00
Data [mesi]	0,00
Prezzo unitario	0,00
<b>Prezzo corretto</b>	<b>151.810,00</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **151.810,00**  
 Divergenza: 0,00% < %

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 94,00 x 1.615,00 = **151.810,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
pratica in sanatoria	0,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 151.810,00**  
**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 151.810,00**

**BENI IN RHO VIA CARDINAL FERRARI 9**



**BOX SINGOLO****DI CUI AL PUNTO B**

**box singolo** a RHO VIA CARDINAL FERRARI 9, della superficie commerciale di **54,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

il cortile è di proprietà e solo chi possiede il box può accedervi, il box è modesto ma lo spazio no

Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 492/1080 sub. 706/701 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 11. rendita 49,99 Euro, indirizzo catastale: via Cardinal Ferrari 9, piano: T, intestato a

Coerenze: Nord mappale 1081, sud altra proprietà, est altra uiu, ovest altra proprietà

Il box si trova all'interno di un cortile di proprietà dove possono trovare ricovero altre due auto non coperte

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono CENTRO DI RHO). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

## 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	54,00	x	100 %	=	54,00
<b>Totale:</b>	<b>54,00</b>				<b>54,00</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:





## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Descrizione: box e cortile

Indirizzo: via Cardinal Ferrari 9

Superfici principali e secondarie: 13

Superfici accessorie: 41

Prezzo/Prezzo richiesto: 23.940,00 pari a 443,33 Euro/mq

## TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1
Prezzo	-	23.940,00
Consistenza	54,00	54,00
Data [mesi]	0	0,00
Prezzo unitario	-	443,33

## TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1
Data [mesi]	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	443,33

## TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1
Prezzo	23.940,00
Data [mesi]	0,00
Prezzo unitario	0,00
<b>Prezzo corretto</b>	<b>23.940,00</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **23.940,00**  
 Divergenza: 0,00% < %

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 54,00 x 443,33 = **23.940,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 23.940,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 23.940,00**

**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 RHO, agenzie:



RHO, osservatori del mercato immobiliare FIMAA, ed inoltre: AGENZIA DELLE ENTRATE

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	94,00	0,00	151.810,00	151.810,00
B	box singolo	54,00	0,00	23.940,00	23.940,00
				<b>175.750,00 €</b>	<b>175.750,00 €</b>

Riduzione del 5% per lo stato di occupazione: € 8.787,50

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 3.300,00

**Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 163.662,50**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del 0% 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: € 0,00

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: € 163.662,50**

data 19/01/2018

il tecnico incaricato  
DAVIDE ALFREDO DAVI'

