



# TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO

**ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI**

**1845/2017**

DEBITORE:

GIUDICE:

Dott.ssa Simona Caterbi

CUSTODE:

Avv. Luca Salati

**CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**

del 17/05/2018

creata con Tribù Office 6

 **STALEGAL.NET**

TECNICO INCARICATO:

**Ing. Paolo Merlanti**

CF: MRLPLA50C19D969T

con studio in MILANO (MI) Via Domodossola 5

telefono: 0236511839

email: merlanti@gmail.com

TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 1845/2017

**LOTTO 1****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:****A** appartamento a CUGGIONO Via Varese 7 per la quota di:

L'appartamento è composto da 4 locali più bagno e cucina. Sono annesse una cantina ed un box al piano seminterrato.

Confini dell'appartamento: cortile comune su due lati; altro appartamento; vano scala; cortile comune

Confini della cantina: corridoio comune; altra cantina; cortile comune su due lati; autorimessa al sub 14;

Confini dell'autorimessa: altra autorimessa; cantina al sub 2; cortile comune su due lati;

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 3,00 m. Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 609 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 5, consistenza 6,5 vani, rendita 755.32 Euro, indirizzo catastale: Via Varese 7 Cuggiono (MI), piano: primo, intestato [redacted] derivante da Atto di acquisto  
Coerenze: Inserito in un condominio di 3 piani con giardino perimetrale

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.

**A.1** box singolo, sviluppa una superficie commerciale di 15,00 Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 609 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 15 mq, indirizzo catastale: Via Varese 7 Cuggiono (MI), piano: semiinterrato, intestato [redacted] derivante da Atto di acquisto

**A.2** cantina, composto da 1 vano, sviluppa una superficie commerciale di 9,00 Mq.

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

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	22,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 117.200,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 116.900,00
Data della valutazione:	17/05/2018

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] 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** attiva, stipulata il 28/02/2008 a firma di Notaio Zinni Germano ai nn. 86322/13261 di repertorio, registrata il 13/03/2008 a Registro Generale ai nn. 34300, iscritta il 13/03/2008 a Registro Particolare ai nn. 8140, a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena , contro [REDACTED] derivante da Compravendita appartamento.

Importo ipoteca: 350.000,00 euro.

Importo capitale: 175.000,00 euro.

Durata ipoteca: 30 anni

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

pignoramento, stipulata il 30/05/2017 a firma di Avv. Avino Giuseppe , registrata il 12/09/2017 a Registro Generale ai nn. 108617, trascritta il 12/09/2017 a Registro Particolare ai nn. 69687, a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena , contro [REDACTED] derivante da Mancata estinzione delle obbligazioni di pagamento

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:	€. 3.755,16
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 5.604,37
Millesimi condominiali:	50,6/1000

### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

#### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

K

██████████ per la quota di 1/2, in forza di Proprietario (dal 13/03/2008), registrato il 13/03/2008 a Registro Generale ai nn. 34299, trascritto il 13/03/2008 a Registro Particolare ai nn. 18531, in forza di Proprietario

██████████ a quota di 1/2, in forza di Proprietaria (dal 13/03/2008), registrato il 13/03/2008 a Registro Generale ai nn. 34299, trascritto il 13/03/2008 a Registro Particolare ai nn. 18531, in forza di Proprietaria

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

██████████ per la quota di 1/1, in forza di Proprietaria ( fino al 03/11/2006), registrato il 03/11/2006 a Registro Generale ai nn. 171427, trascritto il 03/11/2006 a Registro Particolare ai nn. 110760, in forza di Proprietaria

██████████ per la quota di 1/2, in forza di Proprietario (dal 03/11/2006 fino al 13/03/2008), registrato il 13/03/2008 a Registro Generale ai nn. 34299, trascritto il 13/03/2008 a Registro Particolare ai nn. 18531, in forza di Proprietario

██████████ per la quota di 1/2, in forza di Proprietaria (dal 03/11/2006 fino al 13/03/2008), registrato il 13/03/2008 a Registro Generale ai nn. 34299, trascritto il 13/03/2008 a Registro Particolare ai nn. 18531, in forza di Proprietaria

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Sono stati eseguiti tavolati senza la successiva regolarizzazione catastale.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: I tramezzi interni sono stati demoliti e ricostruiti secondo una diversa distribuzione rispetto alla planimetria catastale con la formazione di un vano in più (camera)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di variazione catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica edilizia con nuova planimetria : €1.200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese



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

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

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di fallimento.

BENI IN CUGGIONO VIA VARESE 7

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CUGGIONO Via Varese 7 per la quota di:

L'appartamento è composto da 4 locali più bagno e cucina. Sono annesse una cantina ed un box al piano seminterrato.

Confini dell'appartamento: cortile comune su due lati; altro appartamento; vano scala; cortile comune

Confini della cantina: corridoio comune; altra cantina; cortile comune su due lati; autorimessa al sub 14;

Confini dell'autorimessa: altra autorimessa; cantina al sub 2; cortile comune su due lati;

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 3,00 m. Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 609 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 5, consistenza 6,5 vani, rendita 755,32 Euro, indirizzo catastale: Via Varese 7 Cuggiono (MI), piano: primo, intestato [redacted] derivante da Atto di acquisto  
Coerenze: Inserito in un condominio di 3 piani con giardino perimetrale

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.



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 Busto Arsizio e Magenta). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Fiume Ticino.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento è costituito da 3 camere da letto, soggiorno, bagno e cucina con due balconi al primo piano di un condominio di 3 piani fuori terra. Lo stato manutentivo generale del condominio è buono con cortili e giardini ben curati. L'altezza dei locali è di 3,00 m.

L'appartamento presenta pavimentazioni in piastrelle di gres ed in parquet in una camera da letto; rivestimenti del bagno e della cucina con piastrelle in ceramica. Gli infissi interni ed esterni in legno sono in buone condizioni. Le pareti sono tinteggiate in discreto stato manutentivo ad eccezione del bagno dove sono presenti alcune zone a soffitto con presenza di muffe dovute a locali infiltrazioni d'acqua.

K.

Il riscaldamento con radiatori a parete ed il servizio acqua calda è condominiale. Sono presenti alcuni climatizzatori.

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni*: realizzati in in legno affollamento dell'arredare ★★☆☆☆☆

*infissi interni*: realizzati in in legno affollamento dell'arredare ★★☆☆☆☆

*pareti esterne*: costruite in muratura di mattoni forati, il rivestimento è realizzato in Intonaco affollamento ★★☆☆☆☆

*pavimentazione interna*: realizzata in Gres affollamento ★★☆☆☆☆

Degli Impianti:

*antenna collettiva*: affollamento dell'arredare ★★☆☆☆☆

*elettrico*: affollamento dell'arredare ★★☆☆☆☆

Delle Strutture:

*strutture verticali*: costruite in cemento armato affollamento dell'arredare ★★☆☆☆☆

*travi*: costruite in cemento armato affollamento dell'arredare ★★☆☆☆☆

CLASSE ENERGETICA:



**ACCESSORI:**

**box singolo**, sviluppa una superficie commerciale di **15,00** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 609 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 15 mq.

██████████: Via Varese 7 Cuggiono (MI), piano: semiinterrato, intes ██████████  
 a, derivante da Atto di acquisto

**cantina**, composto da 1 vano, sviluppa una superficie commerciale di **9,00** Mq.

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è stata fatta sulla base della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate assumendo il valore di mercato per abitazioni civili in stato conservativo normale valore massimo pari a 1100 euro/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **148.000,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
-------------	---------

Valore a corpo compresi accessori	0,00
Appartamento occupato dalla proprietaria	0,00

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 148.000,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 148.000,00</b>

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Il criterio di stima utilizzato è quello del "Valore di Mercato".

Il valore di mercato rappresenta il più probabile prezzo in contanti, ovvero in altre definite condizioni di finanziamento e di pagamento, al netto delle spese di transazione e di intermediazione, per il quale un immobile è liberamente venduto in un mercato reale, nel quale il compratore e il venditore sono bene informati e agiscono con prudenza, nel proprio interesse e senza indebite costrizioni, e l'immobile è stato esposto per la negoziazione per un normale periodo.

Le fonti di informazione consultate sono: Agenzia delle Entrate Banca dati delle quotazioni immobiliari

## 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	0,00	22,00	148.000,00	148.000,00
				<b>148.000,00 €</b>	<b>148.000,00 €</b>

Riduzione del <b>20%</b> per lo stato di occupazione:	<b>€. 29.600,00</b>
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	<b>€. 1.200,00</b>
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 117.200,00</b>

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

Riduzione del valore del <b>0%</b> per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali	<b>€. 0,00</b>
---	----------------

spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 300,00
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 116.900,00</b>

data 17/05/2018

  
il tecnico incaricato **Ing. Paolo Merlanti**  
Ing. Paolo Merlanti **Via Domodossola 5**  
**20145 Milano**