



TRIBUNALE ORDINARIO MILANO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

N. 1385/2017

PROCEDURA PROMOSSA DA:

~~Consorzio Edilizio - Ristrutturazione - Comune di Cerro Maggiore~~

DEBITORE:

~~Consorzio Edilizio~~

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

TECNICO INCARICATO:

LAURA VENTURINI

VNTLRA67A62E514N

con studio in Cerro Maggiore (MI) Via Cavazzi 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 a MILANO Via GIOVANNI PEZZOTTI n. 36 della superficie commerciale di 89,00 mq per la quota di proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni ~~(c.f. ~~000000000000000000~~)~~ c.f. ~~(~~000000000000000000~~)~~.

Appartamento sito al piano secondo composto da tre vani e servizi con pertinenza alla detta unità di immobile di vano cantina posto al piano sotterraneo.

Identificazione catastale:

1 foglio 547 particella 288 sub 7 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 581,01 Euro, indirizzo catastale: Via Giovanni Pezzotti n. 36, piano: 2-S1, intestato per la quota di proprietà 1/1 ~~(c.f. ~~000000000000000000~~)~~ c.f. ~~(~~000000000000000000~~)~~ nato a ~~(~~000000000000000000~~)~~ ~~(~~000000000000000000~~)~~

Confini in contorno:

* dell'appartamento da nord in senso orario: stabile in via Pezzotti n. 34, via Pezzotti, altra unità immobiliare, enti comuni, cortile comune.

* della cantina da nord in senso orario: con altro vano di cantina, via Pezzotti, proprietà di terzi, enti comuni.

Il tutto salvo errore e come meglio in fatto.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **89,00 m²**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€186.900,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 168.000,00**

Data della valutazione: 26/04/2018

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 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:

iscrizione derivante da ipoteca volontaria iscritta al n. ~~100000000~~ all'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Circoscrizione di Milano 1 ai nn. ~~2009/2009~~, a favore di ~~Dea Daga S.p.A.~~ a garanzia di ~~nuovo. Per un importo di € 266.809,20~~

iscrizione derivante da decreto ingiuntivo, stipulata ~~100000000~~ a firma di Pubblico Ufficiale Tribunale di Milano al n. 999/2017 di repertorio, trascritta al n. ~~100000000~~ all'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Circoscrizione di Milano 1 ai nn. ~~2009/2009~~, a favore di ~~Eno Corno, Baldo Edero, Angelo, Baldo, Corno, Edero, Angelo~~.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento trascritto al n. ~~100000000~~ all'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Circoscrizione di Milano 1 ai nn. ~~2009/2009~~, a favore di, ~~Eno Corno, Baldo Edero, Angelo, Baldo, Corno, Edero, Angelo~~.

4.2.3. Altre trascrizioni:

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Quota preventivo annua (posizione ~~100000000~~):

€ 4.690,85 circa

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:

Spese dovute per anno in corso e anno precedente

€. 7.331,02

Millesimi di proprietà 55,120

(Dati forniti da Studio Toffoloni via Burigozzo n.9 – Milano)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. PROPRIETARIO NEL VENTENNIO:

All'inizio del corrente ventennio l'unità immobiliare apparteneva alla ~~On. Cassinella~~ ~~nona Milano n. 1020/03~~, per il diritto di usufrutto vita sua naturale durante, e ai sig.ri ~~Luigi e Franco~~ ~~nona Milano n. 1020/03~~ per la nuda proprietà in parti uguali tra loro, per acquisto fattone dalla società "~~On. - On.~~" con sede in ~~Onna~~ con atto ~~10/10/1994 n. 1020/03~~ di rep. dott. Cesare Daelli Notaio in Milano, trascritto a Milano I il ~~29/10/1994 n. 1020/03~~; con atto ~~30/10/1994 n. 1020/03~~ di rep. dott. Domenico Avondola Notaio in Milano, trascritto a Milano I il ~~01/11/1994 n. 1020/03~~ i ~~sig.ri Luigi e Franco~~ ~~nona Milano n. 1020/03~~ hanno ceduto alla sign.ra ~~On. Onna~~ la nuda proprietà dell'unità immobiliare sopra descritta; con atto ~~05/06/1995 n. 1020/03~~ di rep. dott. Alberto Della Ratta Rinaldi Notaio in Cusano Milanino, trascritto a Milano I ~~10/07/1995 n. 1020/03~~, la nominata sig.ra ~~Onna~~ ~~nona Milano n. 1020/03~~ ha venduto l'unità immobiliare sopra descritta all'attuale proprietario sig. ~~Onna~~ ~~nona Milano n. 1020/03~~.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

EDIFICIO

1) Licenza Edilizia ~~ante 1967~~

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta ~~non conforme~~ si evidenzia una diversa disposizione di alcune tramezze in muratura presenti nell'elaborato planimetrico.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta ~~non conforme~~ l'elaborato planimetrico presenta una diversa disposizione di alcune tramezze in muratura non evidenziate in loco.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN MILANO VIA CENISIO 78
APPARTAMENTO
DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MILANO Via GIOVANNI PEZZOTTI, n. 36 della superficie commerciale di 89,00 mq per la quota di proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni (~~2504/00000000~~ c.f. ~~2504/00000000~~).

Appartamento sito al piano secondo composto da tre vani e servizi con pertinenza alla detta unità di immobile di vano cantina posto al piano sotterraneo.

Identificazione catastale:

- 1 foglio 547 particella 288 sub. 7 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 581,01 Euro, indirizzo catastale: Via Giovanni Pezzotti n. 36, piano: 2-S1, intestato per la quota di proprietà 1/1 ~~2504/00000000~~ c.f. ~~2504/00000000~~ nato a ~~00/00/0000~~ (EE)

Confini in contorno:

* dell'appartamento da nord in senso orario: stabile in via Pezzotti n. 34, via Pezzotti, altra unità immobiliare, anti comuni, cortile comune.

* della cantina da nord in senso orario: con altro vano di cantina, via Pezzotti, proprietà di terzi, enti comuni.

Il tutto salvo errore e come meglio in fatto.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

COLLEGAMENTI

aeroporto Milano Linate: distante 62 minuti M1 M3

autobus e tram: via Pezzotti

tangenziale esterna : distante 7 km

stazione centrale: distante 29 minuti M3

metropolitana: 38 minuti M3

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano: buono
esposizione: buona
luminosità: buona
panoramicità: buona
impianti tecnici: sufficiente
stato di manutenzione: sufficiente
servizi: sufficiente

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

cancello ingresso: a battente realizzato in ferro con apertura elettrica condizioni sufficienti
infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in PVC specchiature con vetro camera condizioni buone
infissi interni: ante a battente realizzati in legno tamburato con specchiatura in vetro satinato condizioni sufficienti
manto di copertura: tegole in cotto condizioni non verificate
pareti esterne: costruite in doppia fodera senza coibentazione rivestimento in parte in pietra ed in parte finita ad intonaco condizioni discrete
pavimentazione interna: in piastrelle di graniglia, in piastrelle in ceramica e in alcuni ambiente è stato incollato un pavimento tipo parquet condizioni sufficienti
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 PVC condizioni buone
rivestimento interno: posto in cucina e bagno realizzato in piastrelle in ceramica condizioni buone

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

Delle Strutture:

balconi: costruiti in cemento armato
copertura: a falde in legno
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 2,90 ml e sviluppa una superficie lorda complessiva equivalente per la stima di circa mq 89,00 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	85,00	x	100 %	=	85,00
Balconi	9,00	x	30 %	=	2,70
Cantina	4,00	x	30	=	1,20
Totale:	98,00				88,90 arr 89,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Osservatorio del Mercato Immobiliare dell' Agenzia delle Entrate 2 semestre 2017

Valore minimo: 2.100,00

Valore massimo: 2.550,00

Note: abitazioni di tipo civile - stato conservativo normale

Borsinoimmobiliare.it (aprile 2018)

Valore minimo: 1.756,00

Valore massimo: 2.161,00

Note: abitazioni di tipo civile - stato conservativo buono

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, www.casa.it, 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	89,00		186.900,00	186.900,00
				186.900,00 €	186.900,00 €

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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: **€9.345,00**

Spese condominiali insolute nel biennio **€ 7.331,02**

Costo CILA a sanatoria elaborato catastale comprensivo di sanzione e diritti catastali **€ 2.500,00**

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni **€ 167.723,98,72**

nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 168.000,00**

data 26/04/2018

Il tecnico incaricato
Arch. Laura Venturini