



TRIBUNALE ORDINARIO MILANO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

910/2017

DEBITORE:

[REDACTED]

GIUDICE:

Dott.ssa Idamaria Chieffo

CUSTODE:

Avv. Carlo Bossi

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 06/04/2018

creata con Tribu Office 6

ASTAlegale.net

TECNICO INCARICATO:

Paolo Merlanti

CF: MRLPLA50C19D969T

con studio in MILANO (MI) Via Domodossola 5

telefono: 0236511839

email: merlanti@gmail.com

11

CORTE D'APPELLO - MILANO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 910/2017

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

■ appartamento a CESATE Via dei Mille 23/c, della superficie commerciale di 47,02 mq per la quota di 100/100 di piena proprietà di [REDACTED]. Altezza di 2,85 m.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, scala c, ha un'altezza interna di 2,85 m.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1963.

■ cantina, composto da 1 vano, sviluppa una superficie commerciale di 9,96 mq. Altezza 2,4 m.

Identificazione catastale:

foglio 20 particella 238 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 224,66 Euro, indirizzo catastale: Via dei Mille 25, piano: 3 - S1, intestato a Silvia Fucchi, derivante da Atto di vendita

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	47,02 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	9,96 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 69.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 53.166,79
Data della valutazione:	06/04/2018

1.

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:

La do Bank S.p.A. compare in qualità di procuratore di Cordusio RMBS Securitisation S.r.l. che è subentrata a Unicredit Management Bank

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 coniugate: 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**, registrata il 19/01/2005 a Registro Generale ai nn. 6044, iscritta il 19/01/2005 a Registro Particolare ai nn. 1197, a favore di Unicredit Banca S.p.A., contro [REDACTED], derivante da Atto di compravendita.

Importo ipoteca: 210000,00.

Importo capitale: 105000,00.

Durata ipoteca: 300 mesi

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, registrata il 22/06/2017 a Registro Generale ai nn. 75581, trascritta il 22/06/2017 a Registro Particolare ai nn. 48703, a favore di Cordusio RMBS Securitisation S.r.l., contro [REDACTED], derivante da mutuo volontario

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:	€ 310,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 2.133,21
Millesimi condominiali:	33

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

██████████ per la quota di 1/1, in forza di Proprietario (dal 29/12/2004), registrato il 19/01/2005 a Registro Generale ai nn. 6044, trascritto il 19/01/2005 a Registro Particolare ai nn. 1197, in forza di Proprietario

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

██████████ per la quota di 1/1, in forza di Proprietario (fino al 04/05/1999), registrato il 04/05/1999 a Registro Generale ai nn. 40984, trascritto il 04/05/1999 a Registro Particolare ai nn. 28581, in forza di Proprietario

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:

I tramezzi interni sono stati modificati con la formazione di un ambiente unico ingresso soggiorno e cucina senza fare l'aggiornamento presso gli uffici catastali.

8.1. CONFORMITÀ CATASTALE:

ERIFORME BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa disposizione dei tavolati divisorii interni

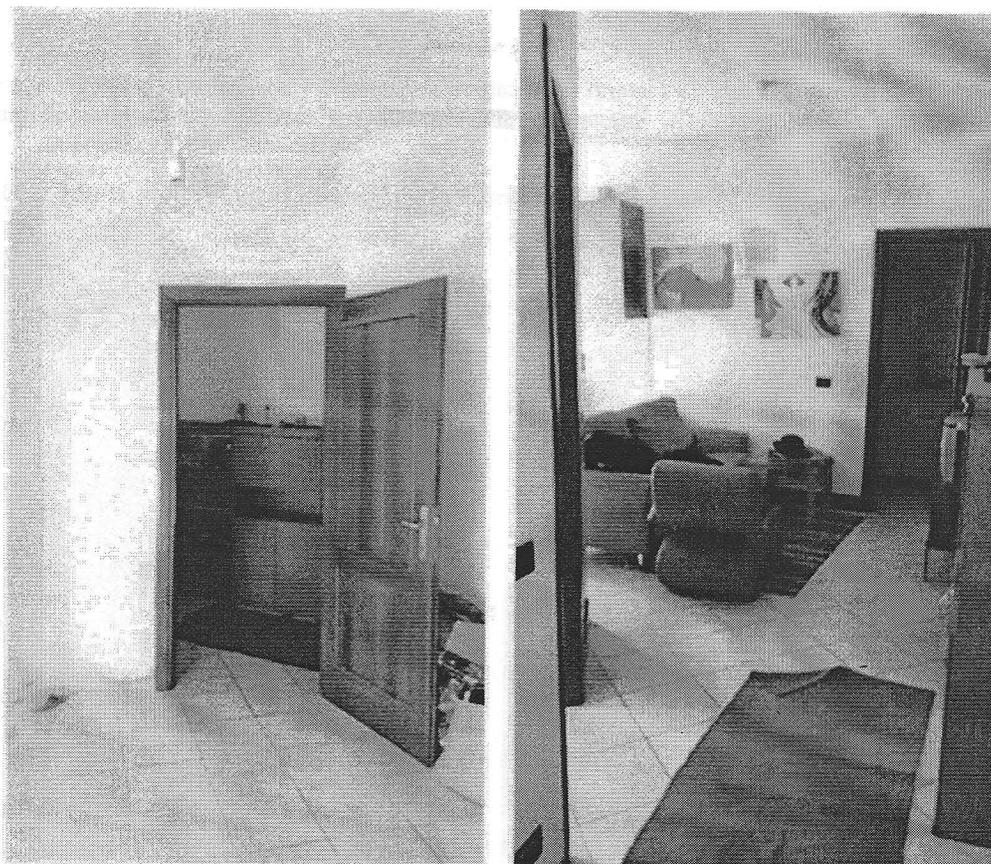
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica edilizia

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica edilizia e deposito catastale: € 1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese



8.2. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

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

BENI IN CESATE VIA DEI MILLE 23C

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento: L'appartamento è costituito da due locali più bagno. L'appartamento è posto al III piano di un condominio in area residenziale costituita da complessi n.4 condomini. Le parti comuni sono in buone condizioni di manutenzione.

Il fabbricato è posto lungo la Via dei Mille a circa 750 m dalla stazione Cesate delle Ferrovie Nord di Milano

La manutenzione della facciata ed in generale dell'immobile è buona.

L'appartamento è un bilocale con bagno e avvanbagnò. La luminosità è elevata. La manutenzione è all'interno è scarsa.

Identificazione catastale:

foglio 20 particella 238 sub. 13 (catasto fabbricati), consistenza 3 vani, indirizzo catastale: Via dei Mille 23 in Cesate, piano: III, intestato a-XXXXXXXXXX con annessa cantina posta al piano seminterrato.

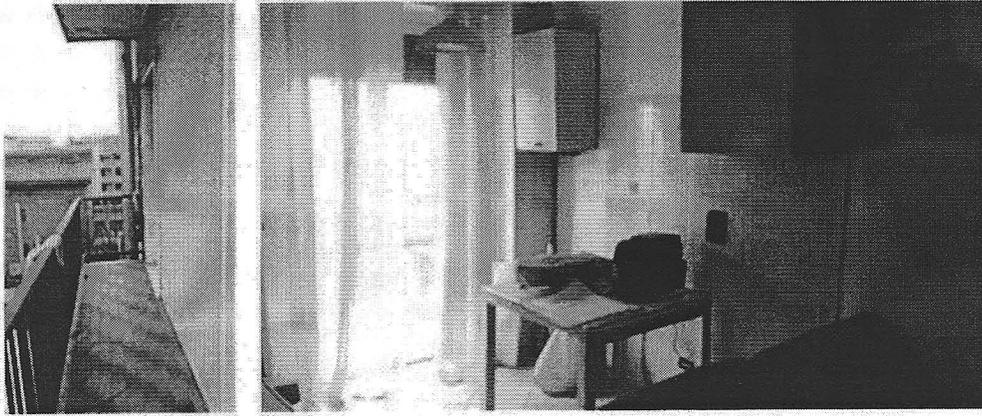
L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1963.



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 Garbagnate Milanese e Caronno Pertusella). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

1



COLLEGAMENTI

ferrovia distante 750 m

★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

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 camera + soggiorno più bagno ed avanbagno.

La cantina è posta al primo piano semiinterrato

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: Doppio vetro realizzati in PVC

★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

infissi interni: Porte a 1 anta realizzati in Legno

★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

pareti esterne: , il rivestimento è realizzato in Intonaco

★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica

★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

portone di ingresso: Due ante realizzato in ferro e vetro

★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

rivestimento interno: realizzato in intonaco e pittura

★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

antenna collettiva:

★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

1

elettrico:

gas: con alimentazione a metano

idrico: la rete di distribuzione è realizzata in pubblica

termico: centralizzato i diffusori sono in termosifoni in ghisa

Delle Strutture:

balconi: costruiti in cemento armato

strutture verticali: costruite in cemento armato

nella scala ★★★★★★★★
 nella pianta ★★★★★★★★
 nell'isolato ★★★★★★★★
 nell'edificio ★★★★★★★★
 nel piano ★★★★★★★★
 in scala ★★★★★★★★

CLASSE ENERGETICA:



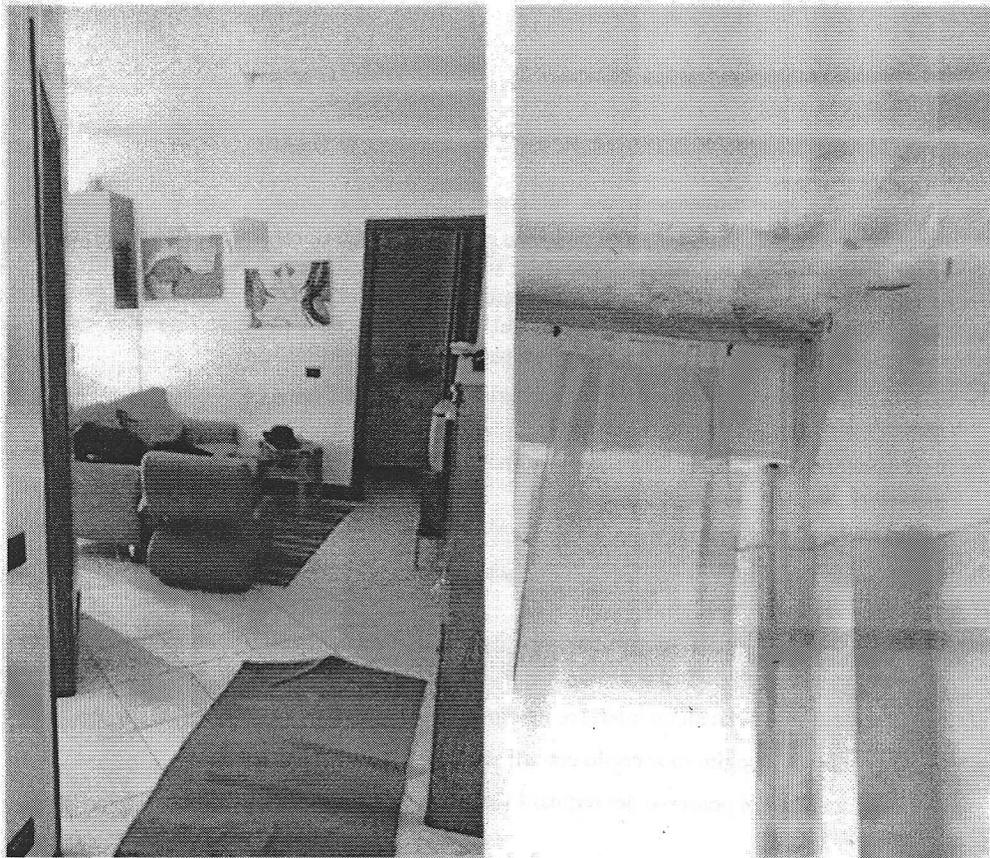
CONSISTENZA:

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
Superficie esterna lorda	39,18	x	120 %	=	47,02
Totale:	39,18				47,02

11



ACCESSORI:

cantina, composto da 1 vano, sviluppa una superficie commerciale di **9,96 Mq.** Altezza **2,4 m.**

11.

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

Le fonti di informazione consultate sono: , ed inoltre: Agenzia delle Entrate - 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	47,02	9,96	70.500,00	70.500,00
				70.500,00 €	70.500,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€ 1.000,00

A

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 69.500,00

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 l'immediatezza della vendita giudiziaria: €. 0,00

Riduzione del **20%** per lo stato di occupazione: €. 13.900,00

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €.300,00

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: €. 2.133,21

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 53.166,79

data 06/04/2018


il tecnico incaricato
Paolo Merlanti

Ing. Paolo Merlanti
Via Domodossola 5
20145 Milano

Allegati:

- All.1: Planimetria catastale;
- All.2: Estratto di mappa;
- All.3: Visura storica per immobile;
- All.4: Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo;
- All.5: Elenco sintetico delle formalità;
- All.6: Atto esecutivo di pignoramento immobile;
- All.7: Atto notarile pubblico ipoteca volontaria;
- All.8: Atto scrittura privata di compravendita;
- All.9: Bilancio condominio;
- All.10: Quotazione immobiliare Agenzia delle Entrate;