



# TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

# 2086/2014

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
BANCA POPOLARE DI MILANO SOC.COOP.A R.L. O IN BREVE 'BIPIEMME O B.P.M.'

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:  
Dott. Giacomo Puricelli

CUSTODE:  
Avv. Manuela Sorge

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/06/2021

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**ROBERTO MACCABRUNI**

CF:MCCRRT52A09F205Z  
con studio in MILANO (MI) VIA GIACOMO MANZÙ, 2  
telefono: 02512949  
email: mac.rob@libero.it  
PEC: maccabruni.3945@oamilano.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 2086/2014

# LOTTO 1

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

**A**

**appartamento** a RODANO Piazza Paolo Grassi 1, frazione Cassignaniga, della superficie commerciale di **51,90** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, ubicata nella frazione periferica Cassignanica di Rodano, è costituita da un appartamento di due locali e servizio igienico sito al secondo piano di un fabbricato di quattro piani fuori terra (di cui il terreno destinato a box auto), privo di impianto ascensore. Non è presente un piano cantinato ma un locale deposito biciclette al piano terreno.

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

- foglio 10 particella 34 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 6, consistenza 52 mq, rendita 185,92 Euro, indirizzo catastale: Piazza Paolo Grassi 1 , piano: secondo, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Istrumento (Atto Pubblico) del 23/04/2003. Trascrizione in atti dal 13/05/2003. Repertorio n.: 12864 Rogante De Rosa Giuseppe sede:. Registrazione: sede Milano. Compravendita (n. 46483.1/2003). Coerenze: a nord cortile comune, a est passaggio comune, a sud cortile adibito a parcheggio privato, a est unità immobiliare di proprietà di terzi.
- foglio 10 particella 34 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 6, consistenza 52 mq, rendita 185,92 Euro, indirizzo catastale: Piazza Paolo Grassi 1, piano: secondo, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Istrumento (Atto Pubblico) del 23/04/2003. Trascrizione in atti dal 13/05/2003. Repertorio n.: 12864 Rogante De Rosa Giuseppe sede:. Registrazione: sede Milano. Compravendita (n. 46483.1/2003). Coerenze: a nord cortile comune, a est passaggio comune, a sud cortile adibito a parcheggio privato, a est unità immobiliare di proprietà di terzi.

L'intero edificio sviluppa quattro piani, quattro piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1950.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>52,00 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>€ 59.200,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 56.240,00</b>
Data della valutazione:	<b>13/06/2021</b>



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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

In occasione del sopralluogo espletato in data 17 Aprile 2021 si è potuto rilevare che l'unità immobiliare risulta libera da persone e cose.

### 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 DELLA PROCEDURA:

##### 4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, iscritta il 10/05/2003 ai nn. 73622/13715, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ipoteca volontaria.

Importo ipoteca: 210.000,00.

Importo capitale: 105.000,00.

Durata ipoteca: 24 anni e 11 mesi.

La formalità è riferita solamente a unità immobiliare in Rodano (MI) Fraz. Cassignanica Piazza Grassi civico 1.

ipoteca **legale**, iscritta il 16/11/2007 ai nn. 172622/45532, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ipoteca legale a norma Art.77 DPR 29/09/1973 num. 602 in data 12/11/2007.

Importo ipoteca: 32.482,22.

Importo capitale: 16.241,11.

La formalità è riferita solamente a unità immobiliare in Rodano (MI) Fraz. Cassignanica Piazza Grassi civico 1.

ipoteca **legale**, iscritta il 11/05/2010 ai nn. 59188/13428, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ipoteca legale a norma Art.77 DPR 29/09/1973 num. 602 in data 12/11/2007.

Importo ipoteca: 31.615,18.

Importo capitale: 15.807,59.

La formalità è riferita solamente a unità immobiliare in Rodano (MI) Fraz. Cassignanica Piazza Grassi civico 1.

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

pignoramento, trascritta il 08/08/2014 ai nn. 77432/53902, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da verbale di pignoramento immobili in data 13/06/2014 emesso dall'Ufficiale Giudiziario Tribunale di Milano.

La formalità è riferita solamente a unità immobiliare in Rodano (MI) Fraz. Cassignanica Piazza Grassi civico 1.



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:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: da informazioni assunte in loco l'immobile non è costituito in condominio

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di scrittura privata di compravendita (dal 23/04/2003), con atto stipulato il 23/04/2003 a firma di Notaio De Rosa Giuseppe di Milano, trascritto il 10/05/2003 ai nn. 73621/46483.

Il titolo è riferito solamente a unità immobiliare in Rodano (MI) Frazione Cassignanica , Piazza Giorgio Grassi n. 1.

Istrumento atto pubblico del 23/04/2003 trascrizione in atti dal 13/05/2003 repertorio .: 12864 rogante De Rosa Giuseppe sede: Milano Registrazione sede: compravendita (n. 46483.1/2003).

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di scrittura privata di compravendita (dal 23/04/2003), con atto stipulato il 23/04/2003 a firma di notaio De Rosa Giuseppe di Milano, trascritto il 10/05/2003 ai nn. 73621/46483.

Il titolo è riferito solamente a unità immobiliare in Rodano (MI) Frazione Cassignanica , Piazza Giorgio Grassi n. 1

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di vendita (dal 04/06/1992 fino al 06/07/1999), con atto stipulato il 04/06/1992 a firma di Notaio Giacomo Milioti di Milano, trascritto il 05/06/1992 ai nn. 46325/32616.

Il titolo è riferito solamente a unità immobiliare in Rodano (MI) Frazione Cassignanica , Piazza Giorgio Grassi n. 1.

Chirico Maria Rosa nata a Campo Calabro il 13/09/1940

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di scrittura privata di compravendita (dal 06/07/1999 fino al 07/02/2002), con atto stipulato il 06/07/1999 a firma di Notaio De Rosa Giuseppe di Milano, trascritto il 23/07/1999 ai nn. 75354/51610.

Il titolo è riferito solamente a unità immobiliare in Rodano (MI) Frazione Cassignanica , Piazza Giorgio Grassi n. 1.

Ouldlahraguia El Miloudi nato a Boujniba (Marocco) e Elbounadi Touria nata a Ouled Abdoune Khouribga (Marocco)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di scrittura privata di compravendita (dal 07/02/2002 fino al 23/04/2003), con atto stipulato il 07/02/2002 a firma di Notaio De Rosa Giuseppe, trascritto il 02/03/2002 ai nn. 26700/16383.

Il titolo è riferito solamente a unità immobiliare in Rodano (MI) Frazione Cassignanica , Piazza Giorgio Grassi n. 1.

Ibrahim Abdel Naser nato a El Sharkia in Egitto il 04/10/1970



## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

**N. costruzione risulta anteriore al 1° settembre 1967.**

Il titolo è riferito solamente a unità immobiliare in Rodano (MI) Frazione Cassignanica , Piazza Giorgio Grassi n. 1

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n. 22 del 15/06/2011, l'immobile ricade in zona Piano delle Regole: Subzona BR/S - Zona saturata a prevalenza residenziale. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 27 Subzona BR/S - Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole. Il titolo è riferito solamente al frazione Cassignanica Tav. B1.5 azzonamento scala 1:2000

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: la pianta dell'appartamento e la distribuzione interna è conforme all'epoca di costruzione; in epoca recente sono stati demoliti i tramezzi del vano cucina per annetterla la locale soggiorno senza alterare i rapporti aeroilluminati. (normativa di riferimento: costruzione risulta anteriore al 1° settembre 1967)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (Cila) in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- redazione di pratica per Cila in sanatoria relativa alla demolizione dei tramezzi cucina e formazione nuova porta per creazione disimpegno bagno.: €1.200,00
- Sanzione da versare al Comune per sanatoria edilizia: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: immediati tramite Cila presentata da tecnico abilitato

Questa situazione è riferita solamente a demolizione abusiva di tramezzi cucina



*blocco cucina*



*locale cucina/soggiorno*

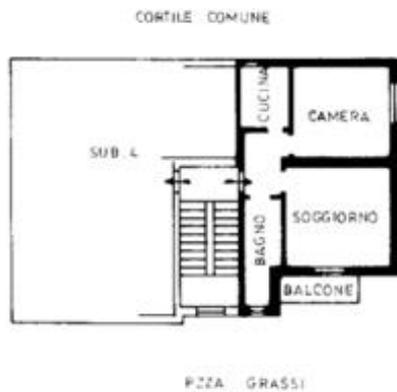




locale cucina/soggiorno



porta scorrevole bagno



planimetria originaria



planimetria con le modifiche apportate

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: demolizione tramezzi cucina (normativa di riferimento: Decreto Legge del 31/05/2010 n.78 art. 19 convertito, con modificazioni, dalla Legge del 30/07/2010 n. 122 – Aggiornamento del Catasto.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di nuova planimetria catastale all'Agenzia delle Entrate contestualmente alla CILA in sanatoria da depositare al Comune di Rodano alla quale la nuova planimetria dovrà adeguarsi.

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

Costi di regolarizzazione:

- redazione nuova pratica catastale per modifica planimetria vigente: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: immediati

Questa situazione è riferita solamente a demolizione abusiva tramezzi cucina





planimetria catastale vigente

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

### 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 RODANO PIAZZA PAOLO GRASSI 1, FRAZIONE CASSIGNANIGA

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a RODANO Piazza Paolo Grassi 1, frazione Cassignaniga, della superficie commerciale di **51,90** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, ubicata nella frazione periferica Cassignaniga di Rodano, è costituita da un appartamento di due locali e servizio igienico sito al secondo piano di un fabbricato di quattro piani fuori terra (di cui il terreno destinato a box auto), privo di impianto ascensore. Non è presente un piano cantinato ma un locale deposito biciclette al piano terreno.



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

- foglio 10 particella 34 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 6, consistenza 52 mq, rendita 185,92 Euro, indirizzo catastale: Piazza Paolo Grassi 1, piano: secondo, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Istrumento (Atto Pubblico) del 23/04/2003. Trascrizione in atti dal 13/05/2003. Repertorio n.: 12864 Rogante De Rosa Giuseppe sede:. Registrazione: sede Milano. Compravendita (n. 46483.1/2003).  
Coerenze: a nord cortile comune, a est passaggio comune, a sud cortile adibito a parcheggio privato, a est unità immobiliare di proprietà di terzi.
- foglio 10 particella 34 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 6, consistenza 52 mq, rendita 185,92 Euro, indirizzo catastale: Piazza Paolo Grassi 1, piano: secondo, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Istrumento (Atto Pubblico) del 23/04/2003. Trascrizione in atti dal 13/05/2003. Repertorio n.: 12864 Rogante De Rosa Giuseppe sede:. Registrazione: sede Milano. Compravendita (n. 46483.1/2003).  
Coerenze: a nord cortile comune, a est passaggio comune, a sud cortile adibito a parcheggio privato, a est unità immobiliare di proprietà di terzi.

L'intero edificio sviluppa quattro piani, quattro piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1950.



*particolare facciata verso Piazza Grassi*



*prospetto su Via Monza*



*ingresso dal cortile*

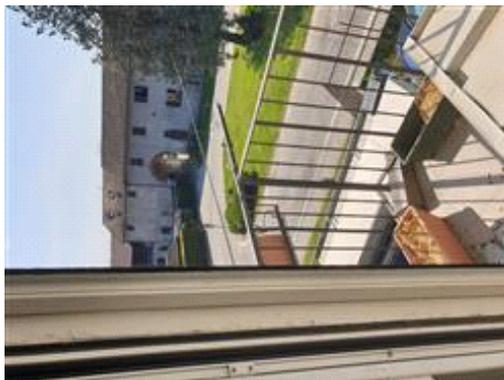


*particolare di facciata*





*particolare vano scale*



*vista dal balcone del locale soggiorno*

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Peschiera Borromeo, Segrate, Pantigliate). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: no, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Idroscalo di Milano a Segrate, Bosco della Besozza a Pioltello, Castelli di Peschiera Borromeo e Melegano, Parco agricolo Sud Milano..



*Castello di Peschiera Borromeo*



*Castello Mediceo di Melegano*



*Idroscalo Segrate*



*Idroscalo vista aerea*



*Bosco della Besozza Pioltello*



*Bosco della Besozza Pioltello*

SERVIZI



asilo nido	nella media	
biblioteca	al di sopra della media	
campo da calcio	nella media	
centro commerciale	al di sopra della media	
farmacie	nella media	
municipio	nella media	
ospedale	al di sopra della media	
palestra	nella media	
parco giochi	buono	
piscina	buono	
scuola elementare	nella media	
scuola elementare		
scuola per l'infanzia	nella media	
scuola per l'infanzia	nella media	
scuola media inferiore	nella media	
scuola media superiore	nella media	
spazi verde	al di sopra della media	
verde attrezzato	al di sopra della media	
<b>COLLEGAMENTI</b>		
aeroporto distante 10 km	al di sopra della media	
autobus distante 50 m	al di sopra della media	
autostrada distante 19 km	al di sopra della media	
ferrovia distante 17 km	nella media	
tangenziale distante 15 km	al di sopra della media	
metropolitana distante 15 km	al di sopra della media	
<b>QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:</b>		
livello di piano:	nella media	
esposizione:	al di sopra della media	
luminosità:	al di sopra della media	
panoramicità:	nella media	
impianti tecnici:	nella media	



stato di manutenzione generale: al di sotto della media 

servizi: nella media 

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento al piano secondo composto da disimpegno di ingresso, soggiorno con parete cottura, camera da letto con balcone e bagno; l'accesso avviene da vano scale privo di impianto ascensore. L'appartamento, pur oggetto di recenti opere di manutenzione interna, si presenta in scarso stato conservativo; il riscaldamento è autonomo mediante caldaietta a gas metano (ora asportata) con termosifoni in acciaio verniciato; infissi esterni in alluminio preverniciato con doppi vetri isolanti oscuranti a rullo in pvc entro cassonetti in legno; impianto elettrico anch'esso di recente revisione con scatolette in plastica dalle quali sono stati asportati prese, interruttori e placchette pur essendo ancora presente l'interruttore magnetotermico differenziale (salvavita). L'unità immobiliare, all'atto del sopralluogo, è risultata priva di arredi interni salvo il blocco cucina con elettrodomestici, mobilia e fornelli ancora presente in sito. Nei muri interni (setto portante in mattoni) sono presenti crepature verticali di assestamento visibili nell'intonaco trattato a stucco lucido. Le parti comuni si presentano in pessimo stato manutentivo ed in particolare la facciata prospettante su Piazza Grassi presenta evidenti scrostature di intonaco in corrispondenza dei frontalini dei balconi aggravati dalla mancanza di scossaline metalliche con ingresso, nella muratura, di acqua piovana.

## Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni*: finestre e porte finestre realizzati in alluminio preverniciato con doppi vetri isolanti nella media 

*infissi interni*: porta locale bagno realizzati in in plastica a soffietto al di sotto della media 

*manto di copertura*: realizzato in tegole in laterizio con coibentazione in non rilevabile ma si presume assente al di sotto della media 

*pareti esterne*: costruite in mista in mattoni e cemento armato con coibentazione in non rilevabile , il rivestimento è realizzato in intonaco cementizio mediocre 

*pavimentazione esterna*: realizzata in assente cortile in terra battuta marciapiede in cemento mediocre 

*pavimentazione interna*: realizzata in ceramica monocottura in piastrelle da cm. 35x35, bagno piastrelle 20x20 nella media 

*plafoni*: realizzati in rasatura a gesso e/o al civile con evidenti scrostature di pittura mediocre 

*portone di ingresso*: portoncino di primo ingresso realizzato in struttura in ferro e finitura in pannelli di legno , gli accessori presenti sono: blindatura a cilindretti in acciaio nella media 

*rivestimento esterno*: realizzato in intonaco cementizio rasato e tinteggiato molto scarso 

*rivestimento interno*: posto in tramezzi in forati e muro di spina realizzato in pittura per interni e stucco decorativo mediocre 

*scale*: interna a doppia rampa con rivestimento in alzate e pedate rivestite in lastre di graniglia di cemento e marmo scarso 



Degli Impianti:

*antenna collettiva:* a traliccio per TV accoppiata con parabola satellitare conformità: non rilevata nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*citofonico:* tradizionale a cornetta con pulsantiera all'ingresso al piano terreno al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*elettrico:* ad incasso nelle murature interne , la tensione è di 230 V nominali conformità: privo di certificato di conformità nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*fognatura:* fognatura di tipo domestico residenziale la reti di smaltimento è realizzata in tubazioni verticali incassate e orizzontali per smaltimento acque reflue e piovane con recapito in fognatura comunale su pubblica via conformità: non rilevabile al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*gas:* rete domestica con tubazioni verticali in facciata con alimentazione a gas metano conformità: non rilevabile nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*idrico:* rete ad uso domestico con alimentazione in acqua potabile , la rete di distribuzione è realizzata in tubazioni montanti incassate allacciate alla rete comunale conformità: non rilevabile nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*termico:* caldaietta autonoma 30 Kw circa, 25000 Kcal/h circa con alimentazione in gas metano i diffusori sono in radiatori in acciaio o alluminio verniciati conformità: non rilevata nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Delle Strutture:

*balconi:* costruiti in coletta in cemento armato parapetto in ferro verniciato scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*copertura:* a doppia falda con manto in tegole marsigliesi costruita in c.a. gettato in opera mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*fondazioni:* plinti e travi rovesce costruite in cemento armato al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*solai:* in laterocemento con travetti e pignatte gettati in opera al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*strutture verticali:* costruite in pilastri in cemento armato al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*travi:* costruite in cemento armato al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆



locale soggiorno/cucina



parete tecnica cucina





interruttore magnetotermico differenziale



loCALE bagno



crepature su parete di spina



camera da letto e balcone

**CONSISTENZA:**

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie catastale pari a quella rilevata in sede di sopralluogo	51,10	x	100 %	=	51,10
balcone	3,00	x	30 %	=	0,90
<b>Totale:</b>	<b>54,10</b>				<b>52,00</b>

**VALUTAZIONE:****DEFINIZIONI:**

Procedimento di stima: *a corpo*.

**SVILUPPO VALUTAZIONE:**

**Per lo sviluppo della valutazione sono stati consultati i seguenti osservatori immobiliari:**

- Banca dati delle quotazioni immobiliari pubblicata dalla Agenzia delle Entrate per l'anno 2020, semestre 2 (attualmente disponibile) per abitazioni di tipo economico in normale stato conservativo ubicati in Comune di Rodano fascia suburbana E1, valori minimi euro 900/mq. - valori massimi euro 1150/mq.



- Camera di Commercio di Milano listino secondo semestre 2020 (attualmente disponibile) oer appartamenti di tipo economico con avvenuta ristrutturazione leggera ubicati in Comune di Rodano in zona periferica, valori minimi 800/mq. - valori massimi euro 1250/mq.

Nell'ambito del mercato immobiliare, che interessa appartamenti in vendita in Comune di Rodano da parte di agenzie immobiliari, non sono state trovate abitazioni residenziali che per tipologia, ubicazione e stato di conservazione siano assimilabili a quello oggetto della presente perizia e per quelle in qualche modo paragonabili i prezzi si aggirano attorno ai 1200 - 1400 euro/mq.

Di conseguenza lo scrivente tecnico estimatore tenuto conto delle opere di ristrutturazione interna, dello stato degli impianti, della mancanza di acensore che impedisce l'accessibilità ai soggetti con ridotta o assente capacità deambulatoria; oltre alle future spese, ormai improcrastinabili, relative al rifacimento delle facciate ed in ultimo della carenza di servizi essenziali propri della Frazione Cassignanega **ha individuato un prezzo di euro 1200/mq.** che rappresenta, all'attualità, il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare sita al secondo piano di Piazza Grassi 1 oggetto del presente pignoramento.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **62.400,00**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 62.400,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 62.400,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Rodano, ufficio del registro di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico di Rodano, agenzie: Immobiliare.it, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate - Camera di Commercio Provincia di Milano Più Prezzi, ed inoltre: mercato immobiliare Rodano

#### 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	52,00	0,00	62.400,00	62.400,00
				<b>62.400,00 €</b>	<b>62.400,00 €</b>



*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Le due quote intestate a Asturi Rafael per 1/2 e Rosi Katia per 1/2 formanti una unica unità immobiliare non sono tecnicamente divisibili.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 3.200,00

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 59.200,00

**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: € 2.960,00

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: € 56.240,00

data 13/06/2021

il tecnico incaricato  
ROBERTO MACCABRUNI

