



# TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 2657/2008

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

GIUDICE:

DOTT. CATERINA TRENTINI

CUSTODE:

AVV. MASSIMO TOFONI

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

TECNICO INCARICATO:

**LAURA NICOLETTA BARTOLI**

con studio in MILANO (MI)  
email: archibartoli@fastwebnet.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 2657/2008

## LOTTO 1

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

**A** appartamento a CORMANO VIA CESARE BECCARIA 16, della superficie commerciale di **51,24** mq per la quota di:

L'edificio di Via Cesare Beccaria 16 è ad uso prevalentemente abitativo e si compone di 4 piani fuori terra più piano solaio e piano interrato dove trovano posto più box autorimesse e magazzini. Lo stato di manutenzione dell'intero edificio è nella media.

L'abitazione attualmente si compone di area di ingresso collegata alla cucina in assenza di muro divisorio come previsto a progetto, bagno, area cucina con accesso al balcone e camera da letto. Lo stato complessivo di manutenzione è al di sotto della media.

Al piano sottotetto si trova il vano solaio. L'Esperto non ha potuto accedere al vano solaio di pertinenza dell'abitazione per mancanza delle chiavi di accesso pertanto non è stata presa visione del vano.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, scala 3, ha un'altezza interna di mt. 2,90. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 316 sub. 32 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 193,67 Euro, indirizzo catastale: VIA CESARE BECCARIA 16, piano: T-4° scala 3, intestato a derivante da  
RETTIFICA DI INTESAZIONE ALL'ATTUALITA' del 04/06/2007 protocollo n. MI0656652  
Voltura in atti dal 12/07/2007 Repertorio: 35230 Rogante: Sede: SAN DONATO  
MILANESE Registrazione: Sede: MOD. UNICO N: 45200.1/2007 - REVIS. ESITI 2007  
Coerenze: Confini APPARTAMENTO: altre proprietà, Via Cesare Beccaria, atrio comune.  
Confini SOLAIO: cortile comune, altri vani di solaio, corridoio di accesso comune ai solai ed altro vano solaio. I confini vengono riportati come da Rogito. L'Esperto non ha potuto accedere al vano solaio per mancanza delle chiavi di accesso al piano solai.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 4 + 1 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1963.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>51,24 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>€. 73.260,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 67.652,85</b>
Data della valutazione:	<b>21/05/2019</b>



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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \_\_\_\_\_ senza alcun titolo.

### 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 04/06/2007 a firma di \_\_\_\_\_ ai nn. 35231/7173 di repertorio, iscritta il 06/06/2007 a MILANO II ai nn. 22895/85997, a favore di \_\_\_\_\_

derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 300000

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

pignoramento, stipulata il 03/12/2008 a firma di TRIBUNALE MILANO ai nn. 17133 di repertorio, trascritta il 19/12/2008 a MILANO II ai nn. 130676/199194, a favore di \_\_\_\_\_

derivante da DECRETO INGIUNTIVO \_\_\_\_\_

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: € 1.135,64

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 1.944,15

Millesimi condominiali: 15,00

Ulteriori avvertenze:

Dalla documentazione ricevuta dall'Amministrazione condominiale risulta per l'abitazione degli esecutati un debito totale pari a € 19.279,65.

Si allegano i conteggi relativi alle spese condominiali.



## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 04/06/2007), con atto stipulato il 04/06/2007 a firma di \_\_\_\_\_ ai nn. 35230/7172 di repertorio, trascritto il 06/06/2007 a MILANO II ai nn. 45200/85996

per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 04/06/2007), con atto stipulato il 04/06/2007 a firma di \_\_\_\_\_ ai nn. 35230/7172 di repertorio, trascritto il 06/06/2007 a MILANO II ai nn. 45200/85996

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\_\_\_\_\_, in forza di denuncia di successione (dal 24/06/1997 fino al 04/06/2007), con atto stipulato il 24/02/2000 a firma di \_\_\_\_\_ ai nn. 8062 di repertorio, trascritto il 13/11/2000 a MILANO II ai nn. 105467/71854.

Successione in morte di \_\_\_\_\_ e rinuncia all'eredità da parte del marito \_\_\_\_\_ del 29/07/1997 n. 60633/11523).

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalla visura eseguita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cormano non risulta essere stata presentata richiesta autorizzativa per eliminazione del muro divisorio posto tra locale cucina e disimpegno.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

AUTORIZZAZIONE PER ESECUZIONE LAVORI EDILI N. **1685/1962**, intestata a \_\_\_\_\_ per lavori di NUOVA COSTRUZIONE 23/05/1962, presentata il 23/05/1962, rilasciata il 18/07/1962 con il n. 1685 di protocollo, agibilità del 27/04/1964

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio adottato, in forza di delibera Adottato con delibera C.C. n. 44 del 11/12/2012 - Pubblicato in Gazzetta Ufficiale n. 2 del 09/01/2013, l'immobile ricade in zona ARDU - AMBITI RESIDENZIALI CON DISEGNO UNITARIO. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 24 N.T.A. del P.G.T.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Mancanza muratura di divisione tra disimpegno e cucina. (normativa di riferimento: Regolamento d'Igiene Comune di Cormano)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Realizzazione di muratura divisoria tra disimpegno e cucina.

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



Costi di regolarizzazione:

- costruzione di muro divisorio provvisto di porta di accesso alla cucina.:€.1.000,00

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

La planimetria catastale è conforme rispetto al progetto autorizzato ma non risulta conforme rispetto allo stato di fatto per cui si rende necessaria la realizzazione di muratura divisoria tra disimpegno e cucina.

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

## 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

Non risulta visibile a PCT la relazione notarile relativa all'immobile in oggetto.

## 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

**CRITICITÀ: MEDIA**

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Mancanza delle certificazioni di messa a norma di Legge degli impianti gas ed elettrico. Impianto elettrico obsoleto e modificato artigianalmente.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Verifica di entrambi gli impianti, modifica degli stessi e produzione di Certificati finali di messa a norma di entrambi gli impianti.

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

Costi di regolarizzazione:

- Impianto gas: verifica, modifica e messa a norma dell'impianto con redazione di certificazione: €.600,00
- Impianto elettrico: verifica, modifica e messa a norma dell'impianto con redazione di certificazione: €.2.000,00

L'Esperto non ha eseguito verifica dettagliata degli impianti gas ed elettrico pertanto i costi di regolarizzazione riportati sono da intendersi indicativi.

BENI IN CORMANO VIA CESARE BECCARIA 16

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a CORMANO VIA CESARE BECCARIA 16, della superficie commerciale di **51,24** mq per la quota di:



L'edificio di Via Cesare Beccaria 16 è ad uso prevalentemente abitativo e si compone di 4 piani fuori terra più piano solaio e piano interrato dove trovano posto più box autorimesse e magazzini. Lo stato di manutenzione dell'intero edificio è nella media.

L'abitazione attualmente si compone di area di ingresso collegata alla cucina in assenza di muro divisorio come previsto a progetto, bagno, area cucina con accesso al balcone e camera da letto. Lo stato complessivo di manutenzione è al di sotto della media.

Al piano sottotetto si trova il vano solaio. L'Esperto non ha potuto accedere al vano solaio di pertinenza dell'abitazione per mancanza delle chiavi di accesso pertanto non è stata presa visione del vano.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, scala 3, ha un'altezza interna di mt. 2,90. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 316 sub. 32 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 193,67 Euro, indirizzo catastale: VIA CESARE BECCARIA 16, piano: T-4° scala 3, intestato a \_\_\_\_\_ derivante da RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 04/06/2007 protocollo n. MI0656652 Voltura in atti dal 12/07/2007 Repertorio: 35230 Rogante: \_\_\_\_\_ Sede: SAN DONATO MILANESE Registrazione: Sede: MOD. UNICO N: 45200.1/2007 - REVIS. ESITI 2007 Coerenze: Confini APPARTAMENTO: altre proprietà, Via Cesare Beccaria, atrio comune. Confini SOLAIO: cortile comune, altri vani di solaio, corridoio di accesso comune ai solai ed altro vano solaio. I confini vengono riportati come da Rogito. L'Esperto non ha potuto accedere al vano solaio per mancanza delle chiavi di accesso al piano solai.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 4 + 1 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1963.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono MILANO). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: PARCO DELLA BALOSSA, PARCO NORD MILANO.

#### COLLEGAMENTI

ferrovia distante Km. 2,00

buono 

autostrada distante Km. 2,8

buono 

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

nella media 

impianti tecnici:

al di sotto della media 

stato di manutenzione generale:

al di sotto della media 

servizi:

nella media 

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Si allega fac simile dell'Attestato di Prestazione Energetica condominiale depositato presso il Catasto Energetico delle Regione Lombardia comprendente il Subalterno in oggetto.

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni*: doppia anta a battente realizzati in legno

mediocre 



<i>infissi interni</i> : a singolo battente realizzati in legno e vetro. Nell'abitazione è presente una sola porta.	mediocre	
<i>manto di copertura</i> : realizzato in laterizio	nella media	
<i>pareti esterne</i> : costruite in laterizio , il rivestimento è realizzato in intonaco e mattoni	nella media	
<i>pavimentazione esterna</i> : realizzata in pietra	nella media	
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrelle di grès. Si rileva rottura di piastrelle in area cucina.	mediocre	
<i>plafoni</i> : realizzati in intonaco	mediocre	
<i>portone di ingresso</i> : anta singola a battente realizzato in alluminio e vetro	buono	
<i>protezioni infissi esterni</i> : tapparelle	mediocre	
<i>rivestimento esterno</i> : realizzato in intonaco e mattoni	nella media	
<i>rivestimento interno</i> : posto in bagno realizzato in piastrelle	mediocre	
<i>rivestimento interno</i> : posto in cucina lato cottura realizzato in piastrelle	mediocre	
Degli Impianti:		
<i>ascensore</i> :. ASSENTE		
<i>citofonico</i> : vocale	mediocre	
<i>elettrico</i> : sottotraccia , la tensione è di 220 volt conformità: Manca la certificazione di messa a norma dell'impianto elettrico.. Impianto obsoleto.	molto scarso	
<i>fognatura</i> : la reti di smaltimento è realizzata in rete comunale. Non sono stati eseguite verifiche dettagliate all'impianto fognario.	nella media	
<i>gas</i> : non visibile con alimentazione a metano conformità: manca la certificazione di messa a norma dell'impianto. L'impianto gas necessita di verifica e certificazione.	mediocre	
<i>idrico</i> : sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale , la rete di distribuzione è realizzata in tubazioni	scarso	
Delle Strutture:		
<i>balconi</i> : costruiti in c.a.	nella media	
<i>fondazioni</i> : fondazioni isolate a plinti costruite in c.a.. Non sono state eseguite verifiche dettagliate delle fondazioni.	nella media	
<i>scale interne</i> : a rampe parallele realizzate in c.a. e pietra naturale di rivestimento	nella media	
<i>strutture verticali</i> : costruite in c.a.. Non sono state eseguite verifiche dettagliate delle strutture verticali.	nella media	
<i>travi</i> : costruite in c.a.. Non sono state eseguite verifiche dettagliate delle travi.	nella media	



CLASSE ENERGETICA:



[172,17 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 158600007814 registrata in data 04/03/2014

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
ABITAZIONE	47,00	x	100 %	=	47,00
BALCONE	3,30	x	30 %	=	0,99
SOLAIO	13,00	x	25 %	=	3,25
<b>Totale:</b>	<b>63,30</b>				<b>51,24</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

AGENZIA DELLE ENTRATE II/2018

Valore minimo: 1.100,00

Valore massimo: 1.500,00

CAMERA DI COMMERCIO MILANO LODI MOZA BRIANZA I/2018

Valore minimo: 1.100,00

Valore massimo: 1.400,00

IDEALISTA (Agenzia Immobiliare on line)

Domanda: 100000

Note: Si rileva che nello stesso complesso immobiliare, Via Cesare Beccaria civico numero 14, è in vendita bilocale mq. 55 in buono stato di manutenzione e parzialmente arredato a € 100.000,00.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è stata effettuata moltiplicando la superficie lorda equivalente per valore pari a €/mq. 1.500,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 51,24 x 1.500,00 = **76.860,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 76.860,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 76.860,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Verificata la posizione periferica dell'immobile di Via Cesare Beccaria 16 in Cormano, l'Esperto ha



proceduto al sopralluogo per definire lo stato di manutenzione dell'edificio e dell'unità pignorata. Sono stati verificati la coerenza catastale ed al progetto, lo stato attuale degli impianti ed eventuali costi indicativi di regolarizzazione impiantistica.

Si applica il criterio di stima comparativo parametrico verificato rispetto ai valori esposti dalla Agenzia delle Entrate, della Camera di Commercio di Milano e di altra vendita di abitazione simile in stesso complesso.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di MILANO, conservatoria dei registri immobiliari di MILANO II, ufficio tecnico di COMUNE DI CORMANO, osservatori del mercato immobiliare AGENZIA DELLE ENTRATE II/2018 - CAMERA DI COMMERCIO MILANO I/2018

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	51,24	0,00	76.860,00	76.860,00
				<b>76.860,00 €</b>	<b>76.860,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.600,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 73.260,00**

#### 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: **€. 3.663,00**

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

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

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 1.944,15**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 67.652,85**

data 21/05/2019

il tecnico incaricato  
LAURA NICOLETTA BARTOLI



DOCUMENTI ALLEGATI:

- ALLEGATO 1 – ATTO DI PROVENIENZA
- ALLEGATO 2 – AGENZIA DELLE ENTRATE
- ALLEGATO 3 – ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI
- ALLEGATO 4 – DOCUMENTAZIONE CATASTALE
- ALLEGATO 5 – DOCUMENTAZIONE COMUNALE
- ALLEGATO 6 – ATTESTATO DO PRESTAZIONE ENERGETICA
- ALLEGATO 7 – FOTOGRAFIE
- ALLEGATO 8 – SPESE CONDOMINIALI
- ALLEGATO 9 – COPIA PRIVACY

