



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

750/2018

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[REDACTED]

DEBITORE:

[REDACTED]

GIUDICE:

Dott.ssa Silvia Vaghi

CUSTODE:

SIVAG SpA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 03/04/2019

creata con Tribù Office 6

 **ASTAlegale.net**

TECNICO INCARICATO:

Paolo Merlanti

CF: MRLPLA50C19D969T

con studio in MILANO (MI) Via Domodossola 5

telefono: 0236511839

email: merlanti@gmail.com

tecnico incaricato: Paolo Merlanti

Pagina 1 di 11



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 750/2018

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a MILANO Via Teano 9, quartiere Comasina, della superficie commerciale di **80,00** mq per la quota di 50/100 di piena proprietà [REDACTED]

L'appartamento si trova in un condominio ex Istituto Autonomo Case Popolari in buono stato di manutenzione all'interno di un'area a verde ben curata con intorno altri analoghi condominii.

I locali si trovano al II piano fuori terra ed è servito da scale e ascensore. La cantina è posta al piano semiinterrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano II, interno 147, scala P, ha un'altezza interna di 2,85 m. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 30 sub. 25 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria A/4, classe 5, consistenza 80 mq, rendita 645,57 Euro, indirizzo catastale: Via Teano 9 Milano, piano: 2, intestato a [REDACTED]
Coerenze: Condomini di edilizia economica e popolare (Istituto Autonomo Case Popolari)

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1960.

A.1 cantina, composto da 1 vano, sviluppa una superficie commerciale di **4,00** Mq. Non risulta accatastato

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	80,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	4,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 43.800,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 40.939,50
Data della valutazione:	03/04/2019

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] qualità di proprietaria.

L'appartamento risulta occupato dalla [REDACTED] qualità di comproprietaria per 50/100. Il Sig. [REDACTED] possiede l'altro 50/100.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:



Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 670,50

Ulteriori avvertenze:

Le spese condominiali si riferiscono sia al fabbricato che al supercondominio.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si evidenziano in particolare la costituzione di Fondo Patrimoniale del 03/08/2012 ed il verbale di separazione consensuale del 13/10/2016 con assegnazione della casa familiare a favore [REDACTED]

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] la quota di 50%, in forza di Proprietario (dal 05/12/2007), registrato il 05/12/2007 a Registro Generale ai nn. 92076, trascritto il 05/12/2007 a Registro Particolare ai nn. 20939

[REDACTED] per la quota di 50%, in forza di Proprietaria (dal 05/12/2007), registrato il 05/12/2007 a Registro Generale ai nn. 92076, trascritto il 05/12/2007 a Registro Particolare ai nn. 20939

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] per la quota di 100 %, in forza di Proprietario (fino al 29/09/1987), registrato il 06/04/1978 a Registro Generale ai nn. 11030, trascritto il 06/04/1978 a Registro Particolare ai nn. 10187

[REDACTED] (dal 29/09/1987 fino al 02/05/2001), registrato il 29/09/1987 a Registro Generale ai nn. 42292, trascritto il 29/09/1987 a Registro Particolare ai nn. 28936

[REDACTED] per la quota di 100%, in forza di Proprietari (dal 02/05/2001 fino al 05/12/2007), registrato il 02/05/2001 a Registro Generale ai nn. 24613, trascritto il 02/05/2001 a Registro Particolare ai nn. 16846

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:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Un ripostiglio di dimensioni 1,25 x 1,10 m in cartongesso non è riportato nella planimetria catastale. Il muro di chiusura del cucinino è stato demolito e non è stato cancellato della planimetria catastale

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Deposito catastale



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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica di regolarizzazione catastale: € 1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 gg



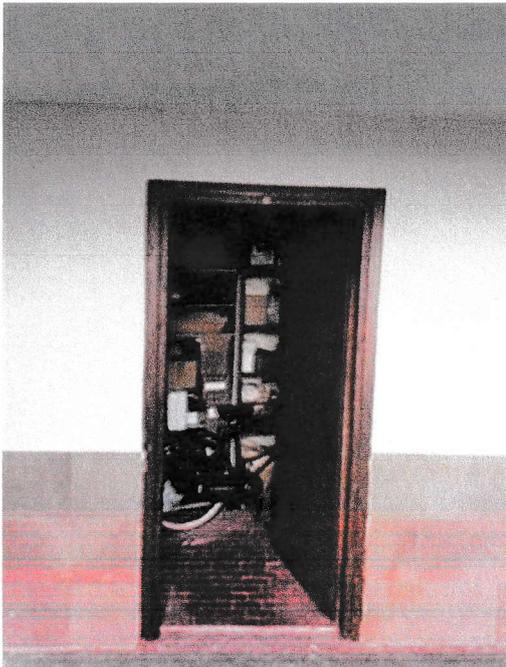
Ripostiglio in cartongesso



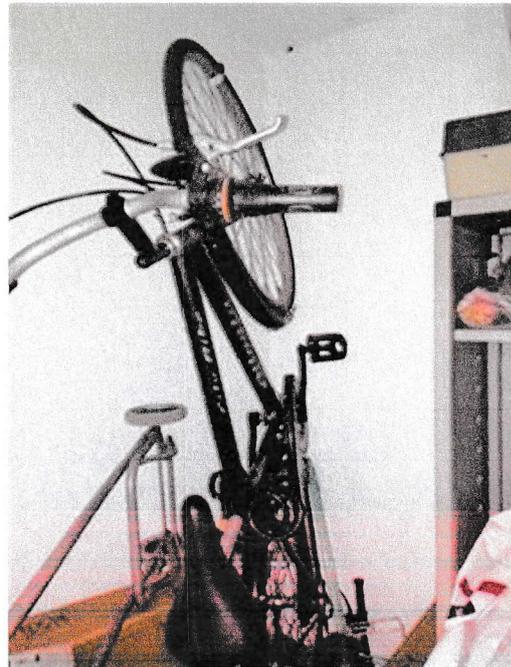
Cucina a vista senza muro

Sono state rilevate le seguenti difformità: La cantina posta al piano seminterrato non è riportata nella piantina catastale dell'appartamento

L'immobile risulta .



Accesso cantina



Interno cantina

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN MILANO VIA TEANO 9, QUARTIERE COMASINA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MILANO Via Teano 9, quartiere Comasina, della superficie commerciale di **80,00** mq per la quota di 50/100 di piena proprietà [REDACTED]

L'appartamento si trova in un condominio ex Istituto Autonomo Case Popolari in buono stato di manutenzione all'interno di un'area a verde ben curata con intorno altri analoghi condominii.

I locali si trovano al II piano fuori terra ed è servito da scale e ascensore. La cantina è posta al piano semiinterrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano II, interno 147, scala P, ha un'altezza interna di 2,85. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 30 sub. 25 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria A/4, classe 5, consistenza 80 mq, rendita 645,57 Euro, indirizzo catastale: Via Teano 9 Milano, piano: 2, intestato a [REDACTED]
Coerenze: Condomini di edilizia economica e popolare (Istituto Autonomo Case Popolari)

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1960.



Vista condominio



Camera da letto e studio

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Bollate Sesto - San Giovanni - Baranzate). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono con parchimetro. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Stazione Metropolitana Comasina



Via Teano

SERVIZI

centro commerciale	100%	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
polizia	100%	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	100%	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	100%	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	100%	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	100%	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

metropolitana distante 150 m.	100%	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 50 m.	100%	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 500 m	100%	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	100%	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	100%	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	100%	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	100%	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	100%	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	100%	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	100%	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



L'appartamento è composto da ampio soggiorno con cucina a vista, 2 camere, bagno e cantina.
Non risulta aggiornata ad oggi la certificazione energetica APE.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: Serramenti realizzati in PVC. Tutti i serramenti esterni sono porte finestre con buona luminosità dei locali



infissi interni: Serramenti realizzati in legno tamburato



pareti esterne: costruite in Muratura , il rivestimento è realizzato in Intonaco



pavimentazione interna: realizzata in Piastrelle in ceramica 30 x 30 cm



Degli Impianti:

antenna collettiva:



ascensore:



condizionamento: Split con alimentazione a Elettrica con diffusori in N.3



elettrico: . Presenza del salva vita



idrico: , la rete di distribuzione è realizzata in Condominiale. Acqua calda con impianto autonomo a gas



termico: . Impianto con centrale termica centralizzata del condominio



Delle Strutture:

balconi: costruiti in Cemento armato. N.1 balcone esposizione ovest



scale interne: realizzate in Cemento armato



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
	80,00		80,00
Totale:	80,00		80,00





Soggiorno con cucina a vista



Camera da letto

ACCESSORI:

cantina, composto da 1 vano, sviluppa una superficie commerciale di **4,00 Mq**. Non risulta accatastato ma è citato nell'atto di vendita del 28/09/1987 allegato alla perizia.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è stata fatta sulla base delle quotazioni riportate dal Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **140.000,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Occupazione della proprietaria per 50/100 sig.a Daniela Lupi	-28.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. **112.000,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. **56.000,00**



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 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	80,00	4,00	112.000,00	56.000,00
				112.000,00 €	56.000,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
-0%	0,00
	0,00 €

Riduzione del 20% per lo stato di occupazione:	€ 11.200,00
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€ 1.000,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 43.800,00

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:	€. 2.190,00
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:	€. 670,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 40.939,50

data 03/04/2019

Il tecnico incaricato
Ing. Paolo Merlanti


Ing. Paolo Merlanti
Via Domodossola 5
20145 Milano

Allegati:

- All.1: Planimetria catastale ed estratto di mappa;
- All.2: Visura storica per immobile;
- All.3: Elenco formalità e Atto di Vendita 29/09/1987;
- All.4: Elenco formalità, Ipoteche e Atti pregiudizievoli;

