



TRIBUNALE ORDINARIO MILANO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

N. 141/2017

PROCEDURA PROMOSSA DA

Condominio di Via Cenisio 78

DEBITORE:

[REDACTED]

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

TECNICO INCARICATO:

[REDACTED]

[REDACTED]

con studio [REDACTED]

[REDACTED]

tecnico incaricat [REDACTED]

Pagina 1 di 11



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a MILANO Via CENISIO 78, della superficie commerciale di **48,30** mq per la quota di proprietà 1/1 ([REDACTED]).
Appartamento sito al piano quinto della scala B, composto di un locale, cucina e servizio, con annesso vano solaio nel piano sottotetto.

Identificazione catastale:

1 foglio 218 particella 216 sub. 18 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 5, consistenza 3 vani, rendita 480,30 Euro, indirizzo catastale: Via Cenisio n. 78, piano: 5-9 scala B, intestato per la quota di proprietà 1/1 ([REDACTED])

Confini:

* dell' appartamento: ad est appartamento sub.41; a sud via Cenisio e appartamento sub.19; ad ovest ancora il sub.19, ascensore e vano scala.

* del solaio: a nord corte comune; ad est vano scala; a sud corridoio comune di accesso.

Il tutto salvo errore e come meglio in fatto.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	48,30 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 144.900,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 132.200,00
Data della valutazione:	09/04/2018

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato non 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 nn.75302/17310 del 02/10/2007, ipoteca giudiziale, decreto ingiuntivo (atto giudiziario del 23/01/2007 n.rep. 2305 Tribunale di Milano) a favore della Banca Antoniana Popolare Veneta S.p.a. sede a Padova c.f. 02691680280 contro [REDACTED] [REDACTED] avente per oggetto l'intera proprietà dell'immobile sito in Milano, Via Cenisio n.78 censito al NCEU al foglio 218 particella 216 sub. 18. Iscritta per l'importo capitale pari a Euro 8.076,59 nonché beni omissis.

iscrizione nn.75304/17311 del 02/10/2007, ipoteca giudiziale, decreto ingiuntivo (atto giudiziario del 23/01/2007 n.rep. 18050 Tribunale di Milano) a favore della Banca Antoniana Popolare Veneta S.p.a. sede a Padova c.f. 02691680280 contro [REDACTED] [REDACTED] avente per oggetto l'intera proprietà dell'immobile sito in Milano, Via Cenisio n.78 censito al NCEU al foglio 218 particella 216 sub. 18. Iscritta per l'importo capitale pari a Euro 12.592,06 e per la somma complessiva pari a euro 16.794,14 nonché beni omissis.

iscrizione nn.63494/11787 del 20/10/2011, ipoteca giudiziale, decreto ingiuntivo **SENTENZA DI CONDANNA** (atto giudiziario del 15/04/2011 n.rep. 5265 Tribunale di Milano XIII Sezione Civile) a favore di Condominio di Via Cenisio 78 sede Milano c.f. 80168900159 contro [REDACTED] [REDACTED] avente per oggetto l'intera proprietà dell'immobile sito in Milano, Via Cenisio n.78 censito al NCEU al foglio 218 particella 216 sub. 18. Iscritta per l'importo capitale pari a Euro 6.327,53 e per la somma complessiva pari a euro 15.000,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento derivante da atto giudiziario, stipulata il 09/01/2017 a firma di Pubblico Ufficiale Tribunale di Milano al n. 59812 di repertorio, trascritta il 27/01/2017 all'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Circoscrizione di Milano 1 ai nn. 5960/4010, a favore di, CONDOMINIO DI VIA CENISIO N.78 con sede in Milano, contro [REDACTED] [REDACTED] - per un importo di Euro 10.647,03 oltre



interessi, competenze e spese.

4.2.3. Altre trascrizioni:

trascrizione nn.6555/5046 del 09/02/1990, **cessione a titolo di transazione** (atto notarile del 16/01/1990 n.rep 54527 notaio Mario Simone) a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] avente per oggetto l'intera proprietà dell'immobile sito in Milano, Via Cenisio n.78 censito al NCEU al foglio 218 particella 216 sub. 18. Atto sottoposto a condizione sospensiva, il relativo annotamento di avveramento è stato depositato in data 15/03/1994 ai nn.8978/1127.

trascrizione nn.18706/13660 del 12/04/2013, **COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE** (atto notarile del 03/04/2013 n.rep 13745/9277 notaio [REDACTED] a favore di [REDACTED] e di [REDACTED] a carico di [REDACTED] avente per oggetto l'intera proprietà dell'immobile sito in Milano, Via Cenisio n.78 censito al NCEU al foglio 218 particella 216 sub. 18 nonché beni omissis.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Quota preventivo annua (posizione [REDACTED]): **€ 1.509,18**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:

Spese dovute per anno in corso e anno precedente **€ 2.966,28**

Ripartizione spese proprietà/gestione **14,70 su 1000**

Dati forniti da GEMAX GESTIONI SRL in data 06/02/2018

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. PROPRIETARIO NEL VENTENNIO:

[REDACTED] **cessione a titolo di transazione** (atto notarile del 16/01/1990 n.rep 54527 notaio [REDACTED] a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] avente per oggetto l'intera proprietà dell'immobile sito in Milano, Via Cenisio n.78 censito al NCEU al foglio 218 particella 216 sub. 18. Atto sottoposto a condizione sospensiva, il relativo annotamento di avveramento è stato depositato in data 15/03/1994 ai nn.8978/1127.

NOTA:

trascrizione nn.18706/13660 del 12/04/2013, **COSTITUZIONE DI FONDO**



PATRIMONIALE (atto notarile del 03/04/2013 n.rep 13745/9277 notaio Carlo Biotti)
a favore di [REDACTED] e di [REDACTED]
[REDACTED] a carico di [REDACTED],
avente per oggetto l'intera proprietà dell'immobile sito
in Milano, Via Cenisio n.78 censito al NCEU al foglio 218 particella 216 sub. 18
nonché beni omissis.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

EDIFICIO

- 1) Licenza Edilizia del 108832/20054 del 1954
- 2) Abitabilità/agibilità per permesso di costruire in sanatoria n.441 del 22/05/2015

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **non conforme** si evidenzia l'assenza di due spallette in muratura presenti nell'elaborato planimetrico.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **non conforme** l'elaborato planimetrico presenta due spallette murarie 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 CENISIO 78, della superficie commerciale di **48,30** mq
per la quota di proprietà 1/1 ([REDACTED]).



Appartamento sito al piano quinto della scala B, composto di un locale, cucina e servizio, con annesso vano solaio nel piano sottotetto.

Identificazione catastale:

1 foglio 218 particella 216 sub. 18 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 5, consistenza 3 vani, rendita 480,30 Euro, indirizzo catastale: Via Cenisio n. 78, piano: 5-9 scala B, intestato per la quota di proprietà 1/1 ([REDACTED])

Confini:

* dell' appartamento: ad est appartamento sub.41; a sud via Cenisio e appartamento sub.19; ad ovest ancora il sub.19, ascensore e vano scala.

* del solaio: a nord corte comune; ad est vano scala; a sud corridoio comune di accesso.

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 10 km

autobus: distante 300 mt

tangenziale ovest: distante 5 km

stazione centrale: distante 3 km

metropolitana: distante 1,5 km

tram distante: 300 mt

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 acciaio 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: parquet ad esclusione del bagno avente piastrelle in ceramica condizioni discrete
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 sufficienti
rivestimento interno: posto in cucina e bagno realizzato in piastrelle in ceramica condizioni buone

Degli Impianti:

ascensore: sì

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 con serpentine a pavimento

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 48,30. 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	45,00	x	100 %	=	45,00
Balconi	6,00	x	30	=	1,80
Solaio	5,00	x	30	=	1,50
Totale:	56,00				48,30

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: 2.550,00

Valore massimo: 3.700,00

Note: abitazioni di tipo civile - stato conservativo normale

Borsinoimmobiliare.it (aprile 2018)

Valore minimo: 1.891,00

Valore massimo: 2.701,00

Note: abitazioni di tipo civile - stato conservativo buono

CALCOLO DEL VALORE DI
MERCATO:

Valore superficie principale: 48,30 x 3.000,00 = **144.900,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 144.900,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

I criteri di stima sono volti alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile inteso come rapporto di equivalenza intercorrente fra il bene e la moneta in una situazione di concorrenza. Per ottenere questo valore vi sono due metodi: uno è il cosiddetto metodo sintetico, l'altro è il metodo analitico.



Il primo consiste nella formazione di un gruppo di classi ottenuti da beni simili, costituenti una lista di prezzi di mercato noti, ossia rilevati da un indagine di mercato: quindi si procede alla verifica della appartenenza del bene della fattispecie ad una di queste classi oppure riferendolo a quella classe cui più somiglia.

In conclusione il metodo sintetico consiste nella formulazione del giudizio di equivalenza derivante dal confronto tra una serie di beni analoghi di cui siano ovviamente note le caratteristiche ed il prezzo ed il bene da stimare con le eventuali opportune correzioni per renderlo paragonabile.

Il metodo analitico consiste nella capitalizzazione ad un tasso idoneo di interesse dei redditi futuri. Ciò comporta che siano prevedibili con certezza probabile i redditi ed il saggio d'interesse, quindi il metodo è applicabile in una situazione di mercato stabile e dove l'investimento immobiliare edilizio sia valutato sotto l'aspetto della redditività: questo è essenziale in quanto solo in tale situazione è valido il concetto che il bene vale in base a quanto rende.

Attualmente ci troviamo in una situazione di congiuntura diversa dai tempi in cui la teoria della stima analitica è stata elaborata dagli insegnanti dell'Estimo tradizionale, quando era possibile reperire dati e redditi stabili.

Concludendo per la stima del bene oggetto della presente si seguirà il metodo sintetico essendo quello analitico non adatto alla circostanza. Il metodo sintetico viene applicato effettuando a tappeto una indagine di mercato in zona, con l'assunzione di informazioni presso operatori del settore (quali amministratori, costruttori, agenzie di intermediazione, etc.) sia con gli Uffici Tecnici di banche ed assicurazioni per la gestione del patrimonio immobiliare.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 1, ufficio tecnico di Milano,

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	48,30		144.900,00	144.900,00
				144.900,00 €	144.900,00 €

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: **€ 7.245,00**

Spese condominiali insolute nel biennio **€ 2.966,28**

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 **€ 132.188,72**
nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 132.200,00**

data 09/04/2018/2018

Il tecnico incaricato

[REDACTED]



1. ALLEGATI

- 01) Documentazione fotografica;
- 02) Schede Catastali;
- 03) Atto di compravendita;
- 04) Agenzia delle Entrate contratti di locazione;
- 05a) Spese condominiali estratto conto;
- 05b) Spese condominiali riparto preventivo gestione 2017/18;
- 05c) Spese condominiali riparto consultivo;
- 06) Visura Catastale Storica;
- 07) Ispezione Ipotecaria;
- 08) Documentazione pratica edilizia;
- 09) Abitabilità/agibilità;
- 10) Attestati invio perizia;
- 11) Copia privacy

