



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

268/2018

PROCEDURA PROMOSSA DA:

UNICREDIT S.p.A.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dr.ssa SIMONA CATERBI

CUSTODE:

Avv. ALESSANDRA CROCI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 15/12/2018

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

GIOVANNI BOCCARDI

CF: BCCGNN68H06H264Y

con studio in RHO (MI) VIA BARACCA, 10

telefono: 0039029301852

fax: 00390293184252

email: boccardigiovanni@virgilio.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 268/2018

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a CASSANO D'ADDA Via Milano 24, della superficie commerciale di **33,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'intero stabile cui è parte l'appartamento di perizia è stato ultimato intorno agli anni 2006 / 2007.

Fatta eccezione che per il decennio circa di vetustà non si rilevano particolari vizi e/o difetti meritevoli di menzione se no con riferimento al solo aspetto segnalato dall'Amministratore del Condominio di cui all'ALL. H).

L'ingresso pedonale allo stabile avviene al piano seminterrato, con scala di accesso condominiale.

Il raggiungimento del piano primo, ove è ubicato l'appartamento oggetto di perizia, può avvenire sia con scale che con ascensore condominiale utilizzabile per dimensione anche da parte di fruitori su sedia a ruote.

L'ingresso nell'appartamento avviene in posizione baricentrica nell'unico locale giorno / notte, trattandosi di monolocale, dotato di servizio igienico e balcone; la cantina è posta al piano seminterrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, interno Sub 11, ha un'altezza interna di 270 cm. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 330 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 7, consistenza 2,5 vani, rendita 180,76 Euro, indirizzo catastale: Via Milano s.c., piano: 1-S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: In un sol corpo da Nord procedendo in senso orario: unità immobiliare di terzi, vuoto su cortile di terzi, vano scala comune condominiale, unità immobiliari di terzi.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2006.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	33,60 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 43.680,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 40.000,00
Data della valutazione:	15/12/2018

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato senza alcun titolo.
Vedi ALL. G).

Il giorno 04.07.2018 si è proceduto con la ricognizione nell'immobile oggetto di esecuzione e della presente perizia.

L'appartamento è stato rinvenuto occupato da una Signora, con generalità rilevate dal Custode Giudiziario Avv. Alessandra Croci, ma senza titolo e giustificandosi in tal senso come ospite della proprietà.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Vedi ALL. C)

L'esito delle verifiche effettuate dal C.T.U. in data 11.07.2018 confermano la correttezza del certificato già agli atti reso dal Notaio Andrea Zuccarello Marcolini in data 30.03.2018 e che per comodità qui si riallega.

Quindi nessun'altra formalità dalla data dell'anzidetto certificato alla data della mia ispezione avvenuta come scritto in data 11.07.2018.

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: *Nessuna.*

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

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:	€ 1.051,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 1.162,69
Millesimi condominiali:	9,562

Ulteriori avvertenze:

Vedi ALL. H).

Si rimanda alla lettura della comunicazione resa dall'Amministratore del Condominio in data 10.12.2018, nella quale vengono richiamate problematiche alla fognatura e un debito del Condominio verso fornitori.

Nulla da segnalare in riferimento a problemi con la Pubblica Amministrazione e a particolari vincoli

storici o paesaggistici.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Vedi certificato reso dal Notaio Andrea Zuccarello Marcolini in data 30.03.2018, già agli atti, il cui contenuto viene confermato positivamente dallo scrivente Perito.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Vedi ALL. E).

L'intero complesso edilizio di cui è parte l'appartamento oggetto di perizia è stato eseguito in forza di DIA 173 / 2002 e successive varianti DIA 011 / 2005, DIA 048 / 2006, DIA 063 / 2006.

L'abitabilità è stata rilasciata come da allegato.

In ragione di quanto sopra scritto la posizione urbanistica può essere ritenuta verificata positivamente.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Per la verifica catastale vedi ALL. B) e D).

La planimetria catastale che si allega come ALL. B, rappresenta correttamente la situazione assentita.

In ragione di quanto sopra scritto la detta planimetria catastale può essere ritenuta verificata positivamente.

Non è stata riperta in loco alcuna certificazione relativa agli impianti realizzati.

Trattandosi di edificio recente, con agibilità rilasciata lo scorso mese, è però presumibile desumere che tutte le certificazioni siano state regolarmente depositate agli atti della locale Pubblica Amministrazione.

Lo stato degli impianti per come rilevati in loco non lasciano intravedere segni di modifiche e/o comunque manomissioni.

In ragione di quanto scritto anche la verifica degli impianti può ritenersi verificata positivamente.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CASSANO D'ADDA VIA MILANO 24

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CASSANO D'ADDA Via Milano 24, della superficie commerciale di **33,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'intero stabile cui è parte l'appartamento di perizia è stato ultimato intorno agli anni 2006 / 2007.

Fatta eccezione che per il decennio circa di vetustà non si rilevano particolari vizi e/o difetti meritevoli di menzione se no con riferimento al solo aspetto segnalato dall'Amministratore del Condominio di cui all'ALL. H).

L'ingresso pedonale allo stabile avviene al piano seminterrato, con scala di accesso condominiale.

Il raggiungimento del piano primo, ove è ubicato l'appartamento oggetto di perizia, può avvenire sia con scale che con ascensore condominiale utilizzabile per dimensione anche da parte di fruitori su sedia a ruote.

L'ingresso nell'appartamento avviene in posizione baricentrica nell'unico locale giorno / notte, trattandosi di monolocale, dotato di servizio igienico e balcone; la cantina è posta al piano seminterrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, interno Sub 11, ha un'altezza interna di 270 cm. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 330 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 7, consistenza 2,5 vani, rendita 180,76 Euro, indirizzo catastale: Via Milano s.c., piano: 1-S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: In un sol corpo da Nord procedendo in senso orario: unità immobiliare di terzi, vuoto su cortile di terzi, vano scala comune condominiale, unita immobiliari di terzi.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2006.

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 Milano a circa 25 km). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono con disco orario. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Fiume Adda.

SERVIZI

negozi al dettaglio	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆
municipio	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆
asilo nido	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆
scuola elementare	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆
scuola media inferiore	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆
centro commerciale	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆
biblioteca	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆
farmacie	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆
ospedale	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆
palazzetto dello sport	scarso	☆☆☆☆☆☆☆☆
spazi verde	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
teatro	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

autobus distante 200 mt	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆
-------------------------	-------------------------	----------

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	scarso	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
esposizione:	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
luminosità:	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
panoramicità:	scarso	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
impianti tecnici:	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
servizi:	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Come da comunicazione resa dall'Amministratore del Condominio di cui all'ALL. H) non esiste certificato energetico riferito allo stabile.

Per epoca lo stabile è riconducibile a qualche anno prima l'entrata in vigore delle più recenti norme in materia energetica e quindi è possibile desumere che abbia una classe energetica inferiore alla lettera "C".

L'intero stabile ha strutture in cemento armato, tamponamenti esterni in doppio paramento con cassa vuota e inserimento di isolante, la facciata è intonacata e tinteggiata.

Delle Componenti Edilizie:

infissi interni: portoncino di primo ingresso realizzati in Telaio in acciaio verniciato con pannellature in vista in laminato di legno. Dotazione serratura di sicurezza

al di sotto della media ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

infissi esterni: Serramenti ad ante con tapparella realizzati in Serramento con telaio di legno e vetro camera, tapparelle in PVC

nella media ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

pavimentazione interna: realizzata in Ceramica monocottura

nella media ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

plafoni: realizzati in ratati a getto e tinteggiati

nella media ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

infissi interni: porte ad anta realizzati in legno tamburato

nella media ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

Degli Impianti:

antenna collettiva: Non si è avuta notizia di segnale ricezione TV satellitare, quindi sicuramente digitale terrestre

al di sotto della media ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

citofonico: Video citofono

nella media ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V

nella media ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

gas: condotta di distribuzione fuori traccia

nella media ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

idrico: sottotraccia , la rete di distribuzione è realizzata in non nota perchè sottotraccia

al di sotto della media ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

telefonico:

nella media ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	31,00	x	100 %	=	31,00
balcone	6,00	x	30 %	=	1,80
cantina	2,00	x	40 %	=	0,80
Totale:	39,00				33,60

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per vetustà e tipologia del bene in base ad una stima effettuata per via comparativa si ritiene che il valore a mq / commerciale possa essere individuato pari a 1.300 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 33,60 x 1.300,00 = **43.680,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 43.680,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 43.680,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il valore dell'appartamento è stato desunto con stima comparativa, quindi con presa di contatto diretta in zona con operatori economici del settore immobiliare oltre che con presa visione del Borsino Immobiliare con riferimento alla zona ed alla città di CASSANO D'ADDA (MI).

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	33,60	0,00	43.680,00	43.680,00
				43.680,00 €	43.680,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 43.680,00**

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: **€ 2.184,00**

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: **€ 1.162,69**

Riduzione per arrotondamento: **€ 333,31**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 40.000,00**

data 15/12/2018

il tecnico incaricato
GIOVANNI BOCCARDI