



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

550/2018

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

GIUDICE:

DOTT. GIACOMO PURICELLI

CUSTODE:

AVV. SIMONA ROMEO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

TECNICO INCARICATO:

LAURA NICOLETTA BARTOLI

con studio in MILANO (MI)

email: archibartoli@fastwebnet.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 550/2018

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a CESATE VIA GIUSEPPE VERDI 58, della superficie commerciale di **116,95** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Nel Condominio "Le Rose" sito in Cesate e costituito da edificio di recente costruzione al piano T della scala B trova posto l'abitazione pignorata con annesso giardino di pertinenza e, raggiungibile attraverso scala esterna, al piano S1 il vano cantina.

L'abitazione si compone al piano T di vano ingresso/soggiorno/cucina con accesso diretto verso il giardino, disimpegno, camera da letto, ripostiglio, bagno.

Il giardino di pertinenza risulta parzialmente tenuto a terreno piantumato e parzialmente rivestito a formare marciapiede attorno alla costruzione, piattaforma con sovrastante tettoia nella zona antistante l'area di accesso alla cucina, etc..

Al piano S1 è presente il vano cantina di pertinenza dell'appartamento con accesso attraverso una scala metallica posizionata nell'intercapedine tra l'edificio ed il terrapieno.

Il vano si sarebbe dovuto comporre di un singolo vano ad uso cantina. Diversamente il vano è stato attrezzato ad uso cucina e unito all'adiacente area BOX Sub. 24, attraverso una porta, per formare una unità di abitazione che, complessivamente, si compone di cucina (CANTINA SUB. 8), disimpegno con camera da letto e bagno (BOX SUB. 24). Tutta la superficie è priva di aperture verso l'esterno e di veduta.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-S1, scala B, ha un'altezza interna di MT. 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 291 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 109 mq, rendita 624,91 Euro, indirizzo catastale: VIA G. VERDI 58 - CESATE, piano: T-S1, intestato a , derivante da Istrumento (ATTO PUBBLICO) del 04/11/2014 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 21/11/2014 Repertorio n: 37595 Rogante:
Sede: NOVA MILANESE Rogante: Sede: COMPRAVENDITA (n. 71962.1/2014)
Coerenze: Confini da NORD della ABITAZIONE con annesso giardino pertinenziale: giardino al Sub. 9, vano scala B al SUB.1, camminamento comune al Sub. 1, altro foglio, particella 55, particella 68. Confini da NORD della CANTINA: box al Sub. 23, scala comune, terrapieno, box al Sub. 24.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2014.

B box singolo a CESATE VIA GIUSEPPE VERDI 58, della superficie commerciale di **32,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Nel Condominio "Le Rose" sito in Cesate e costituito da edificio di recente costruzione al piano S1 trova posto l'area autorimessa accessibile da una comoda rampa. L'accesso al box SUB. 24 attraverso l'apertura basculante, non è attualmente praticabile in quanto, dall'interno, è stata realizzata una muratura di tamponamento.

Il SUB. 24 attualmente non consiste in un ampio vano autorimessa bensì, grazie al collegamento con il vano cantina del Sub. 8 attraverso una semplice porta scorrevole in legno tamburato, costituisce parte di una unità abitativa interrata, priva di finestre ed abusivamente realizzata.

All'interno della superficie del box sono state realizzate pareti divisorie al fine di creare un disimpegno, una camera da letto con apertura lato porta basculante ed all'interno della quale è presente l'armadio dell'impianto di ventilazione/riscaldamento condominiale oltre che un vano bagno dotato di lavabo, attacco lavatrice, wc, bidet e piatto doccia. Tali opere sono da considerarsi abusive



perchè realizzate in contrasto con la normativa vigente (Regolamento Edilizio del Comune di Cesate, Legge Regionale 7/2017, Normativa Vigili del Fuoco, etc.) pertanto deve essere ripristinata la destinazione d'uso autorizzata ovvero box autorimessa e chiusa la porta di comunicazione con la cantina adiacente.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 291 sub. 24 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 30 mq, rendita 97,61 Euro, indirizzo catastale: VIA G. VERDI 58 - CESATE, piano: S1, intestato a , derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 04/11/2014
Nota presentata con Modello Unico in atti dal 21/11/2014 Repertorio n.: 37595 Rogante:
Sede: NOVA MILANESE Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 71962.1/2014)
Coerenze: Confini da NORD della autorimessa BOX SUB. 24: corsello comune al Sub. 1, box al Sub. 23, cantina al Sub. 8, terrapieno, box al Sub. 25.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2014.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	148,95 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 257.200,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 242.963,95
Data della valutazione:	16/01/2019

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da in
qualità di proprietario.
Si allega esito visura effettuata presso Agenzia delle Entrate.

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 04/11/2014 a firma di NOTAIO _____ ai nn. 37596/24670 di repertorio, iscritta il 21/11/2014 a MILANO II ai nn. 18233/105133, a favore di _____, derivante da CONCESSIONE

A GARANZIA DIMUTUO.

Importo ipoteca: 247275,00.

Importo capitale: 164850,00.

Durata ipoteca: 30 anni

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 27/02/2018 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO ai nn. 6560 di repertorio, trascritta il 22/03/2018 a MILANO II ai nn. 25423/37794, a favore di _____, derivante da atto di precetto

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: **€. 611,87**

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 1.376,05**

Millesimi condominiali: **Mm. 96,450 e Mm. 16,862**

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: impianto termico collegato a fonti rinnovabili di energia

Ulteriori avvertenze:

Spese condominiali anno 2019 LOTTO 1: A - € 520,82 + B - € 91,05 = € 611,87

Si allega documentazione relativa alle spese condominiali.

L'impianto termico è centralizzato e collegato a pannelli fotovoltaici (non visionati ma rilevati in progetto e nella Relazione Tecnica Art. 28 Legge 10/91).

Alla data del sopralluogo l'impianto termico condominiale non risultava funzionante.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

_____ per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 04/11/2014), con atto stipulato il 04/11/2014 a firma di NOTAIO _____ ai nn. 37595/24669 di repertorio, trascritto il 21/11/2014 a MILANO II ai nn. 71962/105182, in forza di atto di compravendita

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

_____, in forza di atto di compravendita (fino al 27/07/2007), con atto stipulato il 10/10/1964 a firma di NOTAIO _____ ai nn. 392139 di repertorio, in forza di atto di compravendita

_____, in forza di atto di compravendita (fino al 03/04/2008), con atto stipulato il 10/10/1964 a firma di NOTAIO _____ ai nn. 392139 di repertorio, in forza di atto di compravendita



, in forza di atto di compravendita (dal 27/07/2007 fino al 26/09/2012), con atto stipulato il 27/07/2007 a firma di NOTAIO ai nn. 9997/2007 di repertorio, trascritto il 02/08/2007 a MILANO II ai nn. 127921/67491, in forza di atto di compravendita

, in forza di atto di compravendita (dal 03/04/2008 fino al 26/09/2012), con atto stipulato il 03/04/2008 a firma di NOTAIO ai nn. 10343/2352 di repertorio, trascritto il 11/04/2008 a MILANO II ai nn. 47082/25872, in forza di atto di compravendita

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 26/09/2012 fino al 04/11/2014), con atto stipulato il 26/09/2012 a firma di NOTAIO ai nn. 35004/22684 di repertorio, trascritto il 17/10/2012 a MILANO II ai nn. 102860/69575, in forza di atto di compravendita

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PERMESSO DI COSTRUIRE N. 11/12 e successive varianti, intestata a , per lavori di REALIZZAZIONE NUOVO EDIFICIO RESIDENZIALE, presentata il 14/03/2012 con il n. 03926 di protocollo, rilasciata il 05/10/2012 con il n. 11/12 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.
Non si rilevano richieste della proprietà o provvedimenti autorizzativi del Comune in merito alla realizzazione della tettoia in legno.

D.I.A. N. 39/14 e successive varianti, intestata a , per lavori di VARIAZIONE DI UN BOX INTERRATO ... CHIUSURA DI UNA PORTA DI COLLEGAMENTO BOX CANTINA, presentata il 31/10/2014 con il n. 15042 di protocollo.
E' stata inoltrata D.I.A. ma nella realtà non ha fatto seguito l'opera dichiarata ovvero eliminazione porta collegamento cantina Sub. 8 con box Sub. 24.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera C.C. n° 8 del 20/02/2017 per approvazione Variante P.G.T., l'immobile ricade in zona AMBITO 4 - RESIDENZIALE CONSOLIDATO. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 19 N.T.A.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Unione locale cantina (Sub. 8) ad adiacente box (Sub. 24) non autorizzata. Vedi DOCUMENTAZIONE COMUNALE - D.I.A. n° 39/14 e tavole allegate.

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Chiusura porta di comunicazione tra Sub. 8 e Sub. 24.: €.300,00

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Tamponamento da interno con muratura dotata di finestrella dell'apertura del box Sub. 24. Suddivisione del box Sub. 24 in disimpegno, camera e bagno.

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.



Costi di regolarizzazione:

- Ripristino area box Sub. 24 allo stato autorizzato ovvero priva di tamponamenti e suddivisioni interne (disimpegno, bagno, etc.) ed impianti quali idrico termico e ventilazione forzata.: €.3.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Presenza di apertura tra cantina Sub. 8 e box Sub. 24. Le difformità sono regolarizzabili mediante: Correzione n° 2 schede catastali corrispondenti ai Sub. 8 e 24.

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

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione n° 2 schede catastali corrette.: €.600,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

Si allegano alla presente relazione copia delle Certificazioni degli impianti depositati presso il Comune di Cesate. Si precisa che gli impianti tutti non sono stati verificati approfonditamente o collaudati dall'Esperto e che si allegano alla presente relazione i Certificati di messa a Norma di alcuni degli impianti installati, ovvero quelli depositati presso il Comune di Cesate.

BENI IN CESATE VIA GIUSEPPE VERDI 58

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CESATE VIA GIUSEPPE VERDI 58, della superficie commerciale di **116,95** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Nel Condominio "Le Rose" sito in Cesate e costituito da edificio di recente costruzione al piano T della scala B trova posto l'abitazione pignorata con annesso giardino di pertinenza e, raggiungibile attraverso scala esterna, al piano S1 il vano cantina.

L'abitazione si compone al piano T di vano ingresso/soggiorno/cucina con accesso diretto verso il giardino, disimpegno, camera da letto, ripostiglio, bagno.

Il giardino di pertinenza risulta parzialmente tenuto a terreno piantumato e parzialmente rivestito a formare marciapiede attorno alla costruzione, piattaforma con sovrastante tettoia nella zona antistante l'area di accesso alla cucina, etc..

Al piano S1 è presente il vano cantina di pertinenza dell'appartamento con accesso attraverso una scala metallica posizionata nell'intercapedine tra l'edificio ed il terrapieno.

Il vano si sarebbe dovuto comporre di un singolo vano ad uso cantina. Diversamente il vano è



stato attrezzato ad uso cucina e unito all'adiacente area BOX Sub. 24, attraverso una porta, per formare una unità di abitazione che, complessivamente, si compone di cucina (CANTINA SUB. 8), disimpegno con camera da letto e bagno (BOX SUB. 24). Tutta la superficie è priva di aperture verso l'esterno e di veduta.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-S1, scala B, ha un'altezza interna di MT. 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 291 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 109 mq, rendita 624,91 Euro, indirizzo catastale: VIA G. VERDI 58 - CESATE, piano: T-S1, intestato a _____, derivante da Istrumento (ATTO PUBBLICO) del 04/11/2014 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 21/11/2014 Repertorion: 37595 Rogante:
Sede: NOVA MILANESE Rogante: Sede: COMPRAVENDITA (n. 71962.1/2014)
Coerenze: Confini da NORD della ABITAZIONE con annesso giardino pertinenziale: giardino al Sub. 9, vano scala B al SUB.1, camminamento comune al Sub. 1, altro foglio, particella 55, particella 68. Confini da NORD della CANTINA: box al Sub. 23, scala comune, terrapieno, box al Sub. 24.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2014.

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 Lainate). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

ferrovia distante Km. 2,6

buono 

superstrada distante Mt. 200

buono 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

nella media 

impianti tecnici:

buono 

stato di manutenzione generale:

buono 

servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Dalla Certificazione Energetica, documento allegato alla relazione, risulta che l'abitazione oggetto di pignoramento SUB. 8 è in Classe A+.

Si precisa che gli impianti tutti non sono stati verificati approfonditamente o collaudati dall'Esperto e che si allegano alla presente relazione i Certificati di messa a Norma di alcuni degli impianti installati, ovvero quelli depositati presso il Comune di Cesate.

Delle Componenti Edilizie:

cancello: anta singola a battente realizzato in metallo con apertura elettrica. Cancellone pedonale condominiale.

buono 

infissi esterni: a battenti realizzati in PVC

ottimo 

infissi interni: a battente realizzati in legno

ottimo 



tamburato

pareti esterne: costruite in calcestruzzo con coibentazione in cappotto esterno ed interno-polistirene espanso , il rivestimento è realizzato in intonaco

ottimo 

pavimentazione esterna: realizzata in piastrelle per esterno

ottimo 

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle. Piastrelle tipo pietra in bagno. Piastrelle tipo legno in camera e ripostiglio. Piastrelle chiare in soggiorno/cucina e disimpegno.

ottimo 

portone di ingresso: a battente e di sicurezza

ottimo 

protezioni infissi esterni: a lamelle realizzate in metallo

ottimo 

rivestimento esterno: realizzato in intonaco di cemento

ottimo 

rivestimento interno: posto in bagno realizzato in piastrelle

ottimo 

rivestimento interno: posto in angolo cottura e soggiorno realizzato in piastrelle. Solo alcune pareti sono rivestite, altre sono intonacate e tinteggiate.

ottimo 

Degli Impianti:

ascensore: conformità: Documentazione non in possesso della proprietà.. Presente e condominiale.

ottimo 

citofonico: videocitofono conformità: Documentazione non in possesso della proprietà.

ottimo 

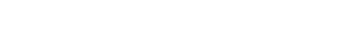
condizionamento: pompa di calore con alimentazione a elettrico con diffusori in split. All'esperto non è stata consegnata la documentazione relativa all'impianto.

ottimo 

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: Vedi documento allegato.

ottimo 

fognatura: la reti di smaltimento è realizzata in comunale con recapito in collettore o rete comunale

ottimo 

idrico: sottotraccia con alimentazione in rete idrica comunale , la rete di distribuzione è realizzata in tubazioni e rubinetti conformità: Vedi documento allegato.

buono 

termico: pompa di calore con alimentazione in elettrico - impianto fotovoltaico i diffusori sono in split conformità: Nessuna Certificazione è stata consegnata dalla proprietà all'Esperto.. Attualmente fuori uso.

pessimo 

ventilazione: forzata meccanica erogazione tramite bocchette conformità: La proprietà non ha fornito la certificazione dell'impianto all'Esperto.

buono 

Delle Strutture:



copertura: lastrico solare costruita in Calcestruzzo

ottimo 

scale esterne: a rampa unica costruite in metallo , il servoscala è no. Scala esterna di accesso al vano cantina posta nella intercapedine.

ottimo 

scale interne: a rampe parallele realizzate in c.a. ; il servoscala è no

ottimo 

strutture verticali: costruite in c.a.

ottimo 

travi: costruite in c.a.

ottimo 

solai: solaio prefabbricato a lastre tipo predalles completato in opera

ottimo 

CLASSE ENERGETICA:



[8,37 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 15076-000167/2014 registrata in data 13/06/2014

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

Descrizione	consistenza		indice		commerciale
ABITAZIONE	85,00	x	100 %	=	85,00
CANTINA	19,00	x	25 %	=	4,75
GIARDINO	263,00	x	10 %	=	26,30
PORTICO	9,00	x	10 %	=	0,90
Totale:	376,00				116,95

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

AGENZIA DELLE ENTRATE - I/2018

Valore minimo: 1.650,00

Valore massimo: 2.050,00

CAMERA DI COMMERCIO DI MILANO LODI MONZA BRIANZA - I/2018

Valore minimo: 1.900,00

Valore massimo: 2.000,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Vista la tipologia di costruzione e lo stato di conservazione dell'intero edificio (parzialmente ammalorato nelle parti comuni) e della unità in oggetto (complessivamente ottimo) si ritiene corretto applicare alla presente unità una valutazione pari a €/mq. 2.000.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:



Valore superficie principale: 116,95 x 2.000,00 = 233.900,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 233.900,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 233.900,00

BENI IN CESATE VIA GIUSEPPE VERDI 58

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a CESATE VIA GIUSEPPE VERDI 58, della superficie commerciale di **32,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Nel Condominio "Le Rose" sito in Cesate e costituito da edificio di recente costruzione al piano S1 trova posto l'area autorimessa accessibile da una comoda rampa. L'accesso al box SUB. 24 attraverso l'apertura basculante, non è attualmente praticabile in quanto, dall'interno, è stata realizzata una muratura di tamponamento.

Il SUB. 24 attualmente non consiste in un ampio vano autorimessa bensì, grazie al collegamento con il vano cantina del Sub. 8 attraverso una semplice porta scorrevole in legno tamburato, costituisce parte di una unità abitativa interrata, priva di finestre ed abusivamente realizzata.

All'interno della superficie del box sono state realizzate pareti divisorie al fine di creare un disimpegno, una camera da letto con apertura lato porta basculante ed all'interno della quale è presente l'armadio dell'impianto di ventilazione/riscaldamento condominiale oltre che un vano bagno dotato di lavabo, attacco lavatrice, wc, bidet e piatto doccia. Tali opere sono da considerarsi abusive perchè realizzate in contrasto con la normativa vigente (Regolamento Edilizio del Comune di Cesate, Legge Regionale 7/2017, Normativa Vigili del Fuoco, etc.) pertanto deve essere ripristinata la destinazione d'uso autorizzata ovvero box autorimessa e chiusa la porta di comunicazione con la cantina adiacente.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 291 sub. 24 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 30 mq, rendita 97,61 Euro, indirizzo catastale: VIA G. VERDI 58 - CESATE, piano: S1, intestato a , derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 04/11/2014
Nota presentata con Modello Unico in atti dal 21/11/2014 Repertorio n.: 37595 Rogante:
Sede: NOVA MILANESE Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n.

71962.1/2014)

Coerenze: Confini da NORD della autorimessa BOX SUB. 24: corsello comune al Sub. 1, box al Sub. 23, cantina al Sub. 8, terrapieno, box al Sub. 25.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2014.

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 Lainate). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

ferrovia distante Km. 2,6

superstrada distante Mt. 200

buono



buono



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	
esposizione:	molto scarso	
luminosità:	molto scarso	
panoramicità:	molto scarso	
impianti tecnici:	nella media	
stato di manutenzione generale:	nella media	
servizi:	nella media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

cancello: doppia anta a battente realizzato in metallo con apertura elettrica. Cannello carraio condominiale. buono

infissi esterni: basculante realizzati in metallo ottimo

pavimentazione esterna: realizzata in cemento buono

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle. La pavimentazione necessita di pulizia profonda e sanificazione. buono

portone di ingresso: scorrevole realizzato in al di sotto della media legno tamburato. Porta inadeguata per dividere una cantina da un box.

portone di ingresso: basculante realizzato in al di sotto della media metallo. La porta basculante presenta segni di piegamento della lamiera per manomissione.

rivestimento interno: posto in bagno realizzato in piastrelle ottimo

pareti esterne: costruite in calcestruzzo con coibentazione in cappotto esterno ed interno-polistirene espanso , il rivestimento è realizzato in intonaco ottimo

Degli Impianti:

ascensore: conformità: Documentazione non in possesso della proprietà.. Presente e condominiale. ottimo

ventilazione: forzata meccanica erogazione tramite bocchette conformità: La proprietà non ha fornito la certificazione dell'impianto all'Esperto. buono

idrico: sottotraccia con alimentazione in rete idrica comunale , la rete di distribuzione è realizzata in tubazioni e rubinetti conformità: Vedi documento allegato. buono

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: Vedi documento allegato. ottimo

termico: pompa di calore con alimentazione in elettrico - impianto fotovoltaico i diffusori sono in pessimo



split conformità: Nessuna Certificazione è stata consegnata dalla proprietà all'Esperto..
Attualmente fuori uso.

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in c.a.

ottimo 

travi: costruite in c.a.

ottimo 

solai: solaio prefabbricato a lastre tipo predalles
completato in opera

ottimo 

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
BOX SUB. 24	32,00	x	100 %	=	32,00
Totale:	32,00				32,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

AGENZIA DELLE ENTRATE - I/2018

Valore minimo: 850,00

Valore massimo: 1.000,00

Note: Valutazione esposta in €/mq.

CAMERA DI COMMERCIO DI MILANO LODI MONZA BRIANZA - I/2018

Valore minimo: 10.000,00

Valore massimo: 12.000,00

Note: Valutazione esposta €/acorpo.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Vista la tipologia di costruzione e lo stato di conservazione dell'intero edificio (parzialmente ammalorato nelle parti comuni) oltre che dello stato critico della unità in oggetto si ritiene corretto applicare alla presente unità una valutazione pari a €/mq. 850.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 32,00 x 850,00 = **27.200,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 27.200,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 27.200,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:



Il criterio di stima adottato è il sintetico, comparativo, parametrico.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di MILANO, conservatoria dei registri immobiliari di MILANO II, ufficio tecnico di CESATE, osservatori del mercato immobiliare AGENZIA DELLE ENTRATE semestre I/2018 e CAMERA DI COMMERCIO MILANO LODI E MOZA BRIANZA semestre I/2018.

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	116,95	0,00	233.900,00	233.900,00
B	box singolo	32,00	0,00	27.200,00	27.200,00
				261.100,00 €	261.100,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.900,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 257.200,00**

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: **€. 12.860,00**

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: **€. 1.376,05**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 242.963,95**



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 550/2018

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A box singolo a CESATE VIA GIUSEPPE VERDI 58, della superficie commerciale di **18,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Nel Condominio "Le Rose" sito in Cesate e costituito da edificio di recente costruzione al piano S1 trova posto l'area autorimessa accessibile da una comoda rampa.

L'unità SUB. 25 consiste in un vano ad uso autorimessa box attualmente ingombro di masserizie in quantità tale da renderlo impenetrabile. Pertanto non è stato possibile verificare l'esistenza di impianti e neanche lo stato di manutenzione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di MT.

2,40. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 291 sub. 25 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 16 mq, rendita 52,06 Euro, indirizzo catastale: CESATE - Via G. Verdi 58, piano: S1, intestato a , derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 04/11/2014
Nota presentata con Modello Unico in atti dal 21/11/2014 Repertorio n.: 37595 Rogante: Sede: NOVA MILANESE Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 71962.1/2014)
Coerenze: Coerenze da NORD del BOX Sub. 25: corsello comune al Sub. 1, box al Sub. 24, terrapieno per i restanti lati.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2014.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	18,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 15.300,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 14.427,17
Data della valutazione:	16/01/2019

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da _____ in qualità di proprietario.
Si allega documento dichiarazione Agenzia delle Entrate.

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 04/11/2014 a firma di NOTAIO _____ ai nn. 37596/24670 di repertorio, iscritta il 21/11/2014 a MILANO II ai nn. 18233/105133, a favore di UNICREDIT S.P.A. con sede in Roma, contro _____, derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 247275,00.

Importo capitale: 164850,00.

Durata ipoteca: 30 anni

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 27/02/2018 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO ai nn. 6560 di repertorio, trascritta il 22/03/2018 a MILANO II ai nn. 25423/37794, a favore _____, contro _____, derivante da atto di precetto

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: **€. 48,65**

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 107,83**

Millesimi condominiali: **Mm. 9,010**

Ulteriori avvertenze:

Spese condominiali anno 2019 LOTTO 2: A - € 48,65

Si allega documentazione relativa alle spese condominiali.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

_____ per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 04/11/2014), con atto stipulato il 04/11/2014 a firma di NOTAIO _____ ai nn. 37595/24669 di repertorio, trascritto il 21/11/2014 a MILANO II ai nn. 71962/105182, in forza di atto di compravendita



6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

, in forza di atto di compravendita (fino al 03/04/2008), con atto stipulato il 10/10/1964 a firma di NOTAIO ai nn. 392139 di repertorio, in forza di atto di compravendita

, in forza di atto di compravendita (fino al 27/07/2007), con atto stipulato il 10/10/1964 a firma di NOTAIO ai nn. 392139 di repertorio, in forza di atto di compravendita

, in forza di atto di compravendita (dal 27/07/2007 fino al 26/09/2012), con atto stipulato il 27/07/2007 a firma di NOTAIO ai nn. 9997/2007 di repertorio, trascritto il 02/08/2007 a MILANO II ai nn. 127921/67491, in forza di atto di compravendita

, in forza di atto di compravendita (dal 03/04/2008 fino al 26/09/2012), con atto stipulato il 03/04/2008 a firma di NOTAIO ai nn. 10343/2352 di repertorio, trascritto il 11/04/2008 a MILANO II ai nn. 47082/25872, in forza di atto di compravendita

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 26/09/2012 fino al 04/11/2014), con atto stipulato il 26/09/2012 a firma di NOTAIO ai nn. 35004/22684 di repertorio, trascritto il 17/10/2012 a MILANO II ai nn. 102860/69575, in forza di atto di compravendita

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PERMESSO DI COSTRUIRE N. **11/12** e successive varianti, intestata a , per lavori di REALIZZAZIONE NUOVO EDIFICIO RESIDENZIALE, presentata il 14/03/2012 con il n. 03926 di protocollo, rilasciata il 05/10/2012 con il n. 11/12 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera C.C. n° 8 del 20/02/2017 per approvazione Variante P.G.T., l'immobile ricade in zona **AMBITO 4 - RESIDENZIALE CONSOLIDATO**. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 19 N.T.A.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.



8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Si precisa che gli impianti tutti non sono stati verificati approfonditamente o collaudati dall'Esperto e che si allegano alla presente relazione i Certificati di messa a Norma di alcuni degli impianti installati, ovvero quelli depositati presso il Comune di Cesate.

BENI IN CESATE VIA GIUSEPPE VERDI 58

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a CESATE VIA GIUSEPPE VERDI 58, della superficie commerciale di **18,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Nel Condominio "Le Rose" sito in Cesate e costituito da edificio di recente costruzione al piano S1 trova posto l'area autorimessa accessibile da una comoda rampa.

L'unità SUB. 25 consiste in un vano ad uso autorimessa box attualmente ingombro di masserizie in quantità tale da renderlo impenetrabile. Pertanto non è stato possibile verificare l'esistenza di impianti e neanche lo stato di manutenzione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di MT. 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 291 sub. 25 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 16 mq, rendita 52,06 Euro, indirizzo catastale: CESATE - Via G. Verdi 58, piano: S1, intestato a , derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 04/11/2014
Nota presentata con Modello Unico in atti dal 21/11/2014 Repertorio n.: 37595 Rogante: Sede: NOVA MILANESE Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 71962.1/2014)
Coerenze: Coerenze da NORD del BOX Sub. 25: corsello comune al Sub. 1, box al Sub. 24, terrapieno per i restanti lati.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2014.

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 Lainate). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

ferrovia distante Km. 2,6

superstrada distante Mt. 200



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	
esposizione:	molto scarso	
luminosità:	molto scarso	
panoramicità:	molto scarso	
impianti tecnici:	nella media	
stato di manutenzione generale:	pessimo	
servizi:	nella media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

cancello: doppia anta a battente realizzato in metallo con apertura elettrica. Cannello carraio condominiale. buono

infissi esterni: basculante realizzati in metallo ottimo

pavimentazione esterna: realizzata in cemento buono

pavimentazione interna: realizzata in cemento buono

portone di ingresso: basculante realizzato in metallo buono

pareti esterne: costruite in calcestruzzo con coibentazione in cappotto esterno ed interno-polistirene espanso, il rivestimento è realizzato in intonaco ottimo

Degli Impianti:

ascensore: conformità: Documentazione non in possesso della proprietà.. Presente e condominiale. ottimo

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in c.a. ottimo

travi: costruite in c.a. ottimo

solai: solaio prefabbricato a lastre tipo predalles completato in opera ottimo

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
BOX SUB. 25	18,00	x	100 %	=	18,00
Totale:	18,00				18,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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



INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

AGENZIA DELLE ENTRATE - I/2018

Valore minimo: 850,00

Valore massimo: 1.000,00

Note: Valutazione esposta in €/mq.

CAMERA DI COMMERCIO DI MILANO LODI MONZA BRIANZA - I/2018

Valore minimo: 10.000,00

Valore massimo: 12.000,00

Note: Valutazione esposta €/acorpo.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Vista la tipologia di costruzione e lo stato di conservazione dell'intero edificio (parzialmente ammalorato nelle parti comuni) e della unità in oggetto si ritiene corretto applicare alla presente unità una valutazione pari a €/mq. 850.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 18,00 x 850,00 = **15.300,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 15.300,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 15.300,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima adottato è il sintetico, comparativo, parametrico.

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	box singolo	18,00	0,00	15.300,00	15.300,00
				15.300,00 €	15.300,00 €

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: **€. 15.300,00**

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 **€. 765,00**



spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

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:	€. 107,83
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 14.427,17

data 16/01/2019

il tecnico incaricato
LAURA NICOLETTA BARTOLI

DOCUMENTI ALLEGATI

ALLEGATO 1 – ATTO DI PROVENIENZA
ALLEGATO 2 – VERBALI DEI SOPRALLUOGHI
ALLEGATO 3 – AGENZIA DELLE ENTRATE
ALLEGATO 4 – ELENCO NOTE TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI
ALLEGATO 5 – DOCUMENTAZIONE CATASTALE
ALLEGATO 6 – DOCUMENTAZIONE COMUNALE
ALLEGATO 7 – CERTIFICAZIONI IMPIANTI SUB. 8 + LEGGE 10/91
ALLEGATO 8 – APE ATTESTATO CERTIFICAZIONE ENERGETICA
ALLEGATO 9 – SPESE CONDOMINIALI
ALLEGATO 10 – FOTOGRAFIE
ALLEGATO 11 – COPIA PRIVACY

