



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 257/2018

PROCEDURA PROMOSSA DA:
DOBANK S.p.A.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott.ssa Simonetta SCIRPO

CUSTODE:
Notaio Pietro Sormani

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 19/04/2019

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Ing. MAURIZIO NOBILE

CF: NBLMRZ77P24H827X
con studio in MILANO (MI) Via Lattanzio, 9
telefono: 0283424990
fax: 0283424990
email: ing.maurizio.nobile@tiscali.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 257/2018

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:



ufficio a MILANO Via Bisleri 18, quartiere Gambara, della superficie commerciale di 294,00 mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Nota del perito estimatore: le quote riportate in tutte le trascrizioni dei pignoramenti dovrebbero essere nella realtà diverse. Infatti alla morte del [REDACTED] deceduto il 06/10/2011, la quota di proprietà di 1/2 dei beni intestata al suddetto signor [REDACTED] dovrebbe essere ripartita tra la moglie [REDACTED] e le due figlie [REDACTED], che hanno accettato l'eredità con beneficio d'inventario. Quindi ognuna dovrebbe ottenere un 1/6 ciascuna. Le nuove quote di proprietà di tutti i beni saranno:

- [REDACTED] (madre): $1/2 + 1/6 = 4/6$
- [REDACTED] (figlia): $1/6$
- [REDACTED] (figlia): $1/6$
- Totale: $4/6 + 1/6 + 1/6 = 6/6 = 1/1$

La proprietà ha accesso tramite portone indipendente su via Bisleri n. 18, ma è anche accessibile dal portone condominiale tramite la scala comune. L'edificio, costruito verso la fine degli anni '50, è composto da 5 piani, di cui uno seminterrato. La proprietà è posizionata al piano seminterrato dove si sviluppa l'ampio ufficio.

L'immobile oggetto di stima è ubicato nella città metropolitana di Milano, nel comune di Milano, in particolare nella periferia ovest della città, zona Gambara, in area residenziale. L'immobile si trova in una zona urbanizzata e in una posizione discreta per quanto riguarda infrastrutture, trasporti e servizi. L'immobile infatti dista 6 km dalla tangenziale ovest di Milano. La stazione della metropolitana più vicina è Gambara M1 a 650 m di distanza. La stazione ferroviaria più vicina è Milano Domodossola FN a circa 2,5 km di distanza.

Nel raggio di 500 m fermano le linee di bus 49, 63, 80, 98, le linee di filobus 90 e 91, la linea di tram 16. Nelle immediate vicinanze (nel raggio di 2 km) vi sono poste, scuole, banche, farmacie e supermercati. L'ospedale più vicino è l'ospedale Auxologico San Luca, in piazzale Brescia, distante circa 800 m. Il traffico nella zona è scorrevole, e si evidenzia una discreta presenza di parcheggi. L'aeroporto più vicino è quello di Milano Linate che dista circa 13 km.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 378 particella 13 sub. 37 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/10, classe 5, consistenza 14 vani, rendita 8.495,72 Euro, indirizzo catastale: Via Bisleri n. 18, piano: S1
Coerenze: (da nord in senso orario): enti comuni, vano scala comune e cortile condominiale, proprietà al mappale 4, condominio di via Bisleri n. 16, via Bisleri.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	294,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 497.300,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 458.000,00
Data della valutazione:	19/04/2019

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Da un'interrogazione presso l'Agenzia delle Entrate non risultano registrati contratti di locazione o comodato nel ruolo di dante causa (locatore) relativi all'unità immobiliare a nome di [REDACTED]

Durante l'accesso all'immobile in data 11/03/2019 con il Custode Notaio Pietro Sormani, l'immobile risulta libero da persone ma non da cose. Per tali motivi non essendoci titoli opponibili alla procedura esecutiva l'immobile è da considerarsi LIBERO.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Nel ventennio preso in esame, fino alla data dei 5 aprile 2018 sui nominativi predetti si rilevano le seguenti formalità pregiudizievoli per l'unità immobiliare sita Via Bisleri n. 18 a Milano:

- IPOTECA N. 6634/29179 del 24 luglio 1997 ipoteca volontaria a garanzia di mutuo concesso con atto del Notaio Marco TRASPADINI di Milano in data 23 luglio 1997 Repertorio 1648 A favore di: ROLO BANCA 1473 S.p.A. con sede in Bologna c.f. 00303060370 (domicilio ipotecario eletto in Milano - Via Rubens n. 14) Contro: [REDACTED] Capitale lire 250.000.000 ipoteca lire 500.000.000 durata anni 10 - Gravante su immobili in oggetto.
- IPOTECA N. 19729/86567 del 14 novembre 2007 ipoteca volontaria a garanzia di mutuo concesso con atto del Notaio Enrico LAINATI di Milano in data 6 novembre 2007 repertorio 18981 A favore di: UNICREDIT BANCA S.p.A. con sede in Bologna - c.f. 12931320159 (domicilio ipotecario eletto in Milano - Cordusio) Contro: [REDACTED] Capitale euro 291.600,00 ipoteca euro 437.400,00 durata anni 25 - Gravante su immobili in oggetto.
- IPOTECA N. 5499/29314 del 13 maggio 2011 ipoteca volontaria a garanzia di mutuo concesso con atto del Notaio Vincenzo MELLI di Cinisello Balsamo in data 9 maggio 2011 Repertorio 18611/8252 A favore di: UNICREDIT Spa con sede in Roma - ci. 00348170101 (domicilio ipotecario eletto in Cinisello Balsamo - Piazza Gramsci n. 5) Contro: [REDACTED] Capitale euro 320.000,00 ipoteca euro 480.000,00 durata anni 10 - Gravante su immobili in oggetto.
- TRASCRIZIONE n. 45788/67674 del 28 settembre 2017 atto per causa di morte a rogito Notaio Marco AVAGLIANO di Cornaredo in data 19 settembre 2017 repertorio 13277/6216, "rilascio dei beni ai creditori". A Favore di: MASSA DEI CREDITORI di [REDACTED] Contro: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], in ragione 1/6 ciascuno - Riguardante immobile in oggetto.



- TRASCRIZIONE N. 8053/12036 del 19 febbraio 2018 verbale di pignoramento notificato dall'UNEP - Corte d'Appello di Milano in data 24 gennaio 2018 repertorio 3029 A favore di: FINO I SECURITISATION S.R.L. con sede in Milano - c.f. 09966380967 Contro: [REDACTED] - in ragione di 1/2 ciascuna - Gravante su immobili in oggetto. (*) VEDI NOTA PER QUOTE SBAGLIATE
- TRASCRIZIONE N. 12485/18044 del 8 marzo 2018 verbale di pignoramento notificato dall'UNEP - Corte d'Appello di Milano in data 11 gennaio 2018 repertorio 652 A favore di: FINO I SECURITISATION S.R.L. con sede in Milano c.f. 09966380967 Contro: [REDACTED] - Gravante su immobili in oggetto. (*) VEDI NOTA PER QUOTE SBAGLIATE

Per completezza sono state effettuate ulteriori ispezioni ipotecarie (dal 09 marzo 2018 al 11 aprile 2019) ed è stato verificato che non sussistono ulteriori formalità/vincoli in relazione agli immobili oggetto della presente perizia.

Nota del perito estimatore: le quote riportate in tutte le trascrizioni dei pignoramenti dovrebbero essere nella realtà diverse. Infatti alla morte del signor [REDACTED] deceduto il 06/10/2011, la quota di proprietà di 1/2 dei beni intestata al suddetto signor [REDACTED] dovrebbe essere ripartita tra la moglie [REDACTED] e le due figlie [REDACTED], che hanno accettato l'eredità con beneficio d'inventario. Quindi ognuna dovrebbe ottenere un 1/6 ciascuna. Le nuove quote di proprietà di tutti i beni saranno:

[REDACTED] (mamma): $1/2 + 1/6 = 4/6$

[REDACTED] (figlia): $1/6$

[REDACTED] (figlia): $1/6$

Totale: $4/6 + 1/6 + 1/6 = 6/6 = 1/1$

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:	€. 7.100,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 14.200,00
Ulteriori avvertenze:	



L'immobile è amministrato da Studio Ferrari, sito in Via G. Boni n. 26 a Milano. Le spese condominiali per l'ufficio comunicate allo scrivente in data 19/03/2019 sono le seguenti:

- Spese di gestione annua circa 7.100 euro
- Non si rilevano spese straordinarie
- Spese insolte in arretrato e non pagate alla data del 19/03/2019 risultano pari a 72.598,72 euro

Per tali motivi nell'ottica di vendere il bene in asta giudiziaria verranno decurtati dal valore finale di perizia 2 anni di spese condominiali (anno in corso ed anno precedente) quantificabili in circa 14.200 euro.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nel ventennio preso in esame, fino alla data dei 5 aprile 2018 sui nominativi predetti si rilevano le seguenti provenienze e formalità per l'unità immobiliare sita Via Bisleri n. 18 a Milano:

- esecutata, [REDACTED], sopra generalizzata, (all'epoca identificati al foglio 378 part 13 sub 34 e sub 35), erano pervenuti, unitamente ad [REDACTED], giusta scrittura privata autenticata nelle firme del Notaio Filippo ZABBAN in data 14 novembre 1990 repertorio 10513, da [REDACTED], trascritto in data 12 dicembre 1990 ai nn. 32032 reg. part. e 46186 reg. gen.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

È stato effettuato l'accesso presso gli uffici tecnici del comune di Milano e all'ufficio Condoni e sono emersi i seguenti documenti relativi agli immobili pignorati:

- Licenza edilizia n. 53200/839 del 1957, relativo alla costruzione di fabbricato di sette e quattro piani fuori terra ad uso abitazione.
- Non vi sono pratiche di Condono Edilizio alla data di perizia

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

1) Si fa presente che quanto qui indicato è il risultato di una ricerca presso gli uffici Tecnici comunali e di un colloquio con i tecnici di tale ufficio: si tratta cioè di una stima approssimata redatta sulla base dei documenti in possesso dello scrivente. Lo specifico progetto e la relativa pratica in sanatoria sarà cura del tecnico incaricato dal futuro acquirente.

Ciò significa che i costi indicati per regolarizzare l'abuso segnalato (spese di progetto, sanzioni e monetizzazioni) devono intendersi approssimati e che gli importi esatti dovranno essere determinati, previo un approfondito confronto con i tecnici comunali, al momento della presentazione della pratica, sulla base anche delle leggi in quel momento vigenti.

2) Si precisa che eventuali difformità, qualora ne ricorrano i presupposti, dovranno essere sanate entro 120gg dall'emissione del decreto di trasferimento e che tutti i costi necessari alle regolarizzazioni tecniche/edilizie/impiantistiche, compreso le eventuali demolizioni, ripristini, costi di cantiere, sicurezza, smaltimento alle PP.DD, varie ed eventuali, anche qualora non segnalate nella presente relazione sono da considerarsi già valutate nella proposta del valore di cessione. Se necessario, rimangono a carico del potenziale acquirente ulteriori verifiche tecniche/documentali da effettuarsi prima dell'acquisto.



8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

DIFFORMITÀ

Sono state rilevate le seguenti difformità: Al sopralluogo avvenuto in data 11/03/2019 insieme al Custode Notaio Pietro Sormani, l'unità immobiliare si presenta non conforme rispetto alla situazione catastale. Infatti, risulta la presenza di alcuni nuovi interventi non riportati dalla planimetria catastale, precisamente: • Creazione di un locale adibito ad archivio nella sala riunioni. • Creazione di una partizione che unisce un pilastro alla parete esistente nell'ufficio più grande • Creazione di un soppalco nel locale ripostiglio, con altezza dal pavimento al tavolato pari a 1,87 m • Creazione di controsoffitto in tutti i locali, ad eccezione del ripostiglio, ad altezza da pavimento pari a 3 m, rispetto all'altezza riportata dalla planimetria catastale pari a 4,25 m.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Per sanare tale situazione occorre presentare una pratica edilizia in sanatoria, che prevede una sanzione comunale di 1000,00 (mille) euro, l'apertura di una pratica edilizia e il relativo compenso di un professionista di circa 1000,00 (mille) euro

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

Costi di regolarizzazione:

- Sanzione comunale: €.1.000,00
- Pratica edilizia (compenso professionista): €.1.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

DIFFORMITÀ

Sono state rilevate le seguenti difformità: Al sopralluogo avvenuto in data 11/03/2019 insieme al Custode Notaio Pietro Sormani, l'unità immobiliare si presenta non conforme rispetto alla situazione catastale. Infatti, risulta la presenza di alcuni nuovi interventi non riportati dalla planimetria catastale, precisamente: • Creazione di un locale adibito ad archivio nella sala riunioni. • Creazione di una partizione che unisce un pilastro alla parete esistente nell'ufficio più grande • Creazione di un soppalco nel locale ripostiglio, con altezza dal pavimento al tavolato pari a 1,87 m • Creazione di controsoffitto in tutti i locali, ad eccezione del ripostiglio, ad altezza da pavimento pari a 3 m, rispetto all'altezza riportata dalla planimetria catastale pari a 4,25 m.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Per sanare tale situazione occorre presentare un necessario aggiornamento catastale mediante procedura DOCFA per 500,00 (cinquecento) euro

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

Costi di regolarizzazione:

- DOCFA: €.500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN MILANO VIA BISLERI 18, QUARTIERE GAMBARA

UFFICIO

DI CUI AL PUNTO A

ufficio a MILANO Via Bisleri 18, quartiere Gambarà, della superficie commerciale di **294,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)



Nota del perito estimatore: le quote riportate in tutte le trascrizioni dei pignoramenti dovrebbero essere nella realtà diverse. Infatti alla morte del signor ██████████ deceduto il 06/10/2011, la quota di proprietà di 1/2 dei beni intestata al suddetto signor ██████████ dovrebbe essere ripartita tra la moglie ██████████ e le due figlie ██████████, che hanno accettato l'eredità con beneficio d'inventario. Quindi ognuna dovrebbe ottenere un 1/6 ciascuna. Le nuove quote di proprietà di tutti i beni saranno:

- ██████████ (madre): $1/2 + 1/6 = 4/6$
- ██████████ (figlia): $1/6$
- ██████████ (figlia): $1/6$
- **Totale:** $4/6 + 1/6 + 1/6 = 6/6 = 1/1$

La proprietà ha accesso tramite portone indipendente su via Bisleri n. 18, ma è anche accessibile dal portone condominiale tramite la scala comune. L'edificio, costruito verso la fine degli anni '50, è composto da 5 piani, di cui uno seminterrato. La proprietà è posizionata al piano seminterrato dove si sviluppa l'ampio ufficio.

L'immobile oggetto di stima è ubicato nella città metropolitana di Milano, nel comune di Milano, in particolare nella periferia ovest della città, zona Gambara, in area residenziale. L'immobile si trova in una zona urbanizzata e in una posizione discreta per quanto riguarda infrastrutture, trasporti e servizi. L'immobile infatti dista 6 km dalla tangenziale ovest di Milano. La stazione della metropolitana più vicina è Gambara M1 a 650 m di distanza. La stazione ferroviaria più vicina è Milano Domodossola FN a circa 2,5 km di distanza.

Nel raggio di 500 m fermano le linee di bus 49, 63, 80, 98, le linee di filobus 90 e 91, la linea di tram 16. Nelle immediate vicinanze (nel raggio di 2 km) vi sono poste, scuole, banche, farmacie e supermercati. L'ospedale più vicino è l'ospedale Auxologico San Luca, in piazzale Brescia, distante circa 800 m. Il traffico nella zona è scorrevole, e si evidenzia una discreta presenza di parcheggi. L'aeroporto più vicino è quello di Milano Linate che dista circa 13 km.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 378 particella 13 sub. 37 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/10, classe 5, consistenza 14 vani, rendita 8.495,72 Euro, indirizzo catastale: Via Bisleri n. 18, piano: S1
Coerenze: (da nord in senso orario): enti comuni, vano scala comune e cortile condominiale, proprietà al mappale 4, condominio di via Bisleri n. 16, via Bisleri.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

supermercato	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
farmacie	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
cinema	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
palestra	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
verde attrezzato	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
ospedale	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

tangenziale distante 6 km	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
metropolitana distante 650 m	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆



ferrovia distante 2.5 km	nella media	★★★★	★★★★★
autobus distante 300 m	al di sopra della media	★★★★	★★★★★
filobus distante 400 m	al di sopra della media	★★★★	★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sotto della media	★★★★	★★★★★
esposizione:	al di sotto della media	★★★★	★★★★★
luminosità:	nella media	★★★★	★★★★★
panoramicità:	al di sotto della media	★★★★	★★★★★
impianti tecnici:	nella media	★★★★	★★★★★
stato di manutenzione generale:	nella media	★★★★	★★★★★
servizi:	nella media	★★★★	★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

In particolare, unità immobiliare ad uso ufficio al piano seminterrato, con accesso indipendente da strada e anche tramite scala comune. L'unità è composta da un ingresso, con sala d'attesa: entrati subito a sinistra si trovano due bagni, mentre sulla destra si entra nei corridoi che conduce agli uffici. Su due lunghi corridoi si affacciano nove uffici di varia metratura, tutti finestrati ad eccezione di uno, e una grande sala riunioni, in cui si trova anche un archivio. In fondo al corridoio principale si trova un locale ad uso ripostiglio che è stato soppalcato. Al fondo di questo vano di trova un portone di servizio.

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*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Ufficio	294,00	x	100 %	=	294,00
Totale:	294,00				294,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la stima dell'immobile in questione è stato utilizzato un metodo comparativo diretto, prendendo il più probabile valore di mercato di immobili simili per caratteristiche, condizioni e vetustà in riferimento alla zona stessa e alle zone limitrofe. Come fonte di informazione si è preso:

- Agenzia del Territorio Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)
- il Borsino Immobiliare di Milano e provincia

- Agenzie Immobiliari presenti nella zona di riferimento dove è localizzato in bene oggetto di stima.

Da tale ricerca si evince che, i prezzi più probabili degli uffici nella zona considerata sono compresi tra i 1.400 euro/mq e i 2.050 euro/mq secondo l'Agenzia del Territorio Osservatorio del Mercato Immobiliare e tra gli 1.200 euro/mq e i 2.100 euro/mq secondo il Borsino Immobiliare di Milano e provincia.



Date le caratteristiche dell'unità immobiliare, lo stato di manutenzione e la posizione del bene, si è ritenuto congruo utilizzare il valore di 1.700 euro/mq, derivante dal valor medio approssimato per eccesso tra i due listini pari. Annunci similari nei portali specializzati confermano il valore al mq utilizzato. Le fonti di informazione consultate sono: agenzie di Milano zona limitrofa all'ufficio, osservatori del mercato immobiliare (OMI) e Borsino Immobiliare.

Per il compendio immobiliare e le sue pertinenze l'importo risultante delle varie valutazioni pur essendo stato effettuato a misura è da intendersi rigorosamente a corpo, risultando ininfluenti eventuali discordanze sulla valutazione finale tra le effettive superfici riscontrabili in loco e quelle rilevate per via grafica. Il risultato è da intendersi rigorosamente riferito alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, essendo escluso qualsiasi riferimento di carattere previsionale.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 294,00 x 1.700,00 = 499.800,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 499.800,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 499.800,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la stima dell'immobile in questione è stato utilizzato un metodo comparativo diretto, prendendo il più probabile valore di mercato di immobili simili per caratteristiche, condizioni e vetustà in riferimento alla zona stessa e alle zone limitrofe. Come fonte di informazione si è preso:

- Agenzia del Territorio Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)
- il Borsino Immobiliare di Milano e provincia
- Agenzie Immobiliari presenti nella zona di riferimento dove è localizzato in bene oggetto di stima.

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	ufficio	294,00	0,00	499.800,00	499.800,00
				499.800,00 €	499.800,00 €



Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 2.500,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 497.300,00
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 spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 24.865,00
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:	€. 14.200,00
Riduzione per arrotondamento:	€. 235,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 458.000,00



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 257/2018

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

1

villetta a schiera laterale a via Cascine 40, della superficie commerciale di **297,70** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Nota del perito estimatore: le quote riportate in tutte le trascrizioni dei pignoramenti dovrebbero essere nella realtà diverse. Infatti alla morte del signor ██████████ deceduto il 06/10/2011, la quota di proprietà di 1/2 dei beni intestata al suddetto signor ██████████ dovrebbe essere ripartita tra la moglie ██████████ e le due figlie ██████████, che hanno accettato l'eredità con beneficio d'inventario. Quindi ognuna dovrebbe ottenere un 1/6 ciascuna. Le nuove quote di proprietà di tutti i beni saranno:

██████████ (madre): $1/2 + 1/6 = 4/6$

██████████ (figlia): $1/6$

██████████ (figlia): $1/6$

Totale: $4/6 + 1/6 + 1/6 = 6/6 = 1/1$

La proprietà ha accesso tramite cancello pedonale e carrabile da via Cascine n. 40 e alla fine di un vialetto interno si accede al villino. L'edificio è composto da tre piani (2 fuori terra e 1 seminterrato). Il lotto è composto da un villino ad uso abitazione, corredato di sottotetto, cantina e giardino il tutto ad uso esclusivo. Oltre a questa unità, il lotto comprende un box auto singolo posizionato al piano seminterrato adiacente alla cantina del villino e un altro box collocato nel giardino.

Gli immobili oggetto di stima sono ubicati nella città metropolitana di Milano, nel comune di Cornaredo, in particolare nella zona periferica del paese in area residenziale. Gli immobili si trovano in una zona urbanizzata e in una posizione discreta per quanto riguarda infrastrutture, trasporti e servizi. Gli immobili infatti distano 2,5 km dall'Autostrada A4 Torino-Trieste. La stazione ferroviaria più vicina è Pregnana Milanese a 2,5 km di distanza. Nel raggio di 500 m fermano la linea di bus 433. Nelle vicinanze (nel raggio di 2 km) vi sono poste, scuole, banche, farmacie e supermercati. L'ospedale più vicino è l'ospedale di Rho, in corso Europa n. 250 a Rho (MI), distante circa 6,5 km. Il traffico nella zona è scorrevole, e si evidenzia una buona presenza di parcheggi. L'aeroporto più vicino è quello di Milano Linate che dista circa 35 km.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 1354 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 3, consistenza 8 vani, rendita 970,94 Euro, indirizzo catastale: via cascine n. 40, piano: T-1-S1
Coerenze: (da nord in senso orario): proprietà di terzi, proprietà di terzi, mappale 1359 strada comune di accesso e mappale 1355, proprietà di terzi

Immobile costruito nel 2005.

2

box singolo a via Cascine 40, della superficie commerciale di **32,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)



Nota del perito estimatore: le quote riportate in tutte le trascrizioni dei pignoramenti dovrebbero essere nella realtà diverse. Infatti alla morte del signor [REDACTED] deceduto il 06/10/2011, la quota di proprietà di 1/2 dei beni intestata al suddetto signor [REDACTED] dovrebbe essere ripartita tra la moglie [REDACTED] e le due figlie [REDACTED], che hanno accettato l'eredità con beneficio d'inventario. Quindi ognuna dovrebbe ottenere un 1/6 ciascuna. Le nuove quote di proprietà di tutti i beni saranno:

[REDACTED] (madre): $1/2 + 1/6 = 4/6$

[REDACTED] (figlia): $1/6$

[REDACTED] (figlia): $1/6$

Totale: $4/6 + 1/6 + 1/6 = 6/6 = 1/1$

Gli immobili oggetto di stima sono ubicati nella città metropolitana di Milano, nel comune di Cornaredo, in particolare nella zona periferica del paese in area residenziale. Gli immobili si trovano in una zona urbanizzata e in una posizione discreta per quanto riguarda infrastrutture, trasporti e servizi. Gli immobili infatti distano 2,5 km dall'Autostrada A4 Torino-Trieste. La stazione ferroviaria più vicina è Pregnana Milanese a 2,5 km di distanza. Nel raggio di 500 m fermano la linea di bus 433. Nelle vicinanze (nel raggio di 2 km) vi sono poste, scuole, banche, farmacie e supermercati. L'ospedale più vicino è l'ospedale di Rho, in corso Europa n. 250 a Rho (MI), distante circa 6,5 km. Il traffico nella zona è scorrevole, e si evidenzia una buona presenza di parcheggi. L'aeroporto più vicino è quello di Milano Linate che dista circa 35 km.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 1354 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 32 mq, rendita 80,98 Euro, piano: S1
Coerenze: (da nord in senso orario): sub. 1 (stessa proprietà), rampa di accesso esterno, altra u.i., giardino.

3

box doppio a via Cascine 40, della superficie commerciale di **37,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Nota del perito estimatore: le quote riportate in tutte le trascrizioni dei pignoramenti dovrebbero essere nella realtà diverse. Infatti alla morte del signor [REDACTED] deceduto il 06/10/2011, la quota di proprietà di 1/2 dei beni intestata al suddetto signor [REDACTED] dovrebbe essere ripartita tra la moglie [REDACTED] e le due figlie [REDACTED], che hanno accettato l'eredità con beneficio d'inventario. Quindi ognuna dovrebbe ottenere un 1/6 ciascuna. Le nuove quote di proprietà di tutti i beni saranno:

[REDACTED] (madre): $1/2 + 1/6 = 4/6$

[REDACTED] (figlia): $1/6$

[REDACTED] (figlia): $1/6$

Totale: $4/6 + 1/6 + 1/6 = 6/6 = 1/1$

Gli immobili oggetto di stima sono ubicati nella città metropolitana di Milano, nel comune di Cornaredo, in particolare nella zona periferica del paese in area residenziale. Gli immobili si trovano in una zona urbanizzata e in una posizione discreta per quanto riguarda infrastrutture, trasporti e servizi. Gli immobili infatti distano 2,5 km dall'Autostrada A4 Torino-Trieste. La stazione ferroviaria più vicina è Pregnana Milanese a 2,5 km di distanza. Nel raggio di 500 m fermano la linea di bus 433. Nelle vicinanze (nel raggio di 2 km) vi sono poste, scuole, banche, farmacie e supermercati. L'ospedale più vicino è l'ospedale di Rho, in corso Europa n. 250 a Rho (MI), distante circa 6,5 km. Il traffico nella zona è scorrevole, e si evidenzia una buona presenza di parcheggi. L'aeroporto più vicino è quello di Milano Linate che dista circa 35 km.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 1354 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 32 mq,



rendita 80,98 Euro, indirizzo catastale: via Cascine n. 40, piano: T
Coerenze: (da nord in senso orario): proprietà di terzi, proprietà di terzi, sub. 1, sub. 1

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	301,10 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 416.465,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 395.000,00
Data della valutazione:	19/04/2019

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** in qualità di proprietario.

Da un'interrogazione presso l'Agenzia delle Entrate non risultano registrati contratti di locazione o comodato nel ruolo di dante causa (locatore) relativi all'unità immobiliare a nome di [REDACTED]

Durante l'accesso all'immobile in data 08/04/2019, si è appurato che nel villino vive la signora [REDACTED] (esecutata) e la figlia [REDACTED]. Di conseguenza l'immobile risulta occupato dai debitori senza titolo opponibile alla procedura e quindi i beni sono da considerarsi LIBERI.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Nel ventennio preso in esame, fino alla data dei 21 marzo 2018 sui nominativi predetti si rilevano le seguenti formalità pregiudizievoli per le unità immobiliari site in Via Cascine n. 40 a Cornaredo:

- IPOTECA N. 12222/54646 del 13 maggio 2011 ipoteca volontaria a garanzia di mutuo concesso con atto del Notaio Vincenzo MELLI di Cinisello Balsamo in data 9 maggio 2011 Repertorio 18611/8252 A favore di: UNICREDIT Spa con sede in Roma - c.f. 00348170101 (domicilio ipotecario eletto in Cinisello Balsamo - Piazza Gramsci n. 5) Contro: [REDACTED] Capitale euro 320.000,00 ipoteca euro 480.000,00 durata anni 10 - Gravante su immobili in oggetto.
- TRASCRIZIONE N. 20884/30906 del 8 marzo 2018 verbale di pignoramento notificato dall'UNEP - TRIBUNALE di Milano in data 11 gennaio 2018 repertorio 652 A favore di: FINO 1 SECURITISATION S.r.l. con sede in Milano - c.f. 009966380967 Contro: [REDACTED] - Gravante su immobili in oggetto. (*)

Per completezza sono state effettuate ulteriori ispezioni ipotecarie (dal 09 marzo 2018 al 11 aprile 2019) ed è stato verificato che non sussistono ulteriori formalità/vincoli in relazione agli immobili oggetto della presente perizia.

Nota del perito estimatore: le quote riportate in tutte le trascrizioni dei pignoramenti dovrebbero essere nella realtà diverse. Infatti alla morte del signor [REDACTED] deceduto il



06/10/2011, la quota di proprietà di 1/2 dei beni intestata al suddetto signor [REDACTED] dovrebbe essere ripartita tra la moglie [REDACTED] e le due figlie [REDACTED], che hanno accettato l'eredità con beneficio d'inventario. Quindi ognuna dovrebbe ottenere un 1/6 ciascuna. Le nuove quote di proprietà di tutti i beni saranno:

[REDACTED] (mamma): $1/2 + 1/6 = 4/6$

[REDACTED] (figlia): $1/6$

[REDACTED] (figlia): $1/6$

Totale: $4/6 + 1/6 + 1/6 = 6/6 = 1/1$

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: € 0,00

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

Ulteriori avvertenze:

Per quanto riguarda le spese condominiali dei beni in oggetto, si è appurato che per tale compendio immobiliare (villino e 2 box) non risulta presente nessun amministratore di Condominio.

Per tali motivi le spese condominiali di gestione annua sono pari a 0 euro.

Non verranno decurtate spese condominiali dal valore finale di perizia.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nel ventennio preso in esame, fino alla data dei 21 marzo 2018 sui nominativi predetti si rilevano le seguenti provenienze e formalità per le unità immobiliari site Via Cascine n. 40 a Cornaredo:

- All' eseguita, [REDACTED] sopra generalizzata, quanto in oggetto era pervenuto unitamente ad [REDACTED], coniugati in regime di separazione dei beni, in giusta scrittura privata con sottoscrizione autenticata di atto di compravendita a rogito Notaio Giovanni DE MARCHI di Milano in data 17 settembre 2007 repertorio 6708/3648, dalla società IMMOBILIARE CO-BI S.r.l. con sede in Milano - c.f.



01940410150, trascritto in data 20 settembre 2007 ai nn. 75106 reg. part. e 141894 reg. gen.;

- o il 6 ottobre 2011 è deceduto [REDACTED], l'eredità è stata accettata con beneficio di inventario da [REDACTED], sopra generalizzata, a rogito Notaio Enrico LAINATI di Milano in data 29 dicembre 2011 repertorio 46697/20101, trascritta in data 12 gennaio 2012 ai nn. 2538 reg. part. e 3624 reg. gen.;
- o annotata in data 28 settembre 2017 ai nn. 73639 reg. part. e 115033 reg. gen., di rilascio dei beni ai creditori, per atto a rogito Notaio MARCO AVAGLIANO di Cornaredo in data 19 settembre 2017 repertorio 13277/6216, A Favore: MASSA DEI CREDITORI di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED], sopra generalizzata, riguardante gli immobili in oggetto.

Ai venditori gli immobili erano pervenuti:

- alla società IMMOBILIARE CO-BI S.r.l., il terreno foglio 2 part 470 e 471, era pervenuto, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Paolo DE MARCHI di Milano in data 14 ottobre 1986 Repertorio 5282, da [REDACTED]
[REDACTED] la part 471, trascritto in data 7 novembre 1986 ai nn. 51740 reg. part. e 72068 reg. gen.;

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

È stato effettuato l'accesso presso gli uffici tecnici del comune di Cornaredo (MI) sono emersi i seguenti documenti relativi agli immobili pignorati:

- Concessione edilizia del 13/07/2003, pratica edilizia n. 70/2001/0, per i lavori di costruzione di villette
- Denuncia di inizio attività (DIA) del 27/10/2004, variante alla pratica edilizia n. 70/2001, relativa a modifiche box esterno, con disegni allegati (rifacimento copertura box esterno).
- Denuncia di inizio attività (DIA) del 08/04/2005, variante alla pratica edilizia n. 70/2001 relativa a spostamento costruzione, modifiche di facciata, modifiche interne.
- Certificato di agibilità del 19/12/2005, pratica edilizia n. 70/2001, relativo a 5 villette a schiera site in via Cascine n. 40 ad uso residenziale.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

1) Si fa presente che quanto qui indicato è il risultato di una ricerca presso gli uffici Tecnici comunali e di un colloquio con i tecnici dell'ufficio Tecnico di Cornaredo: si tratta cioè di una stima approssimata redatta sulla base dei documenti in possesso dello scrivente. Lo specifico progetto e la relativa pratica in sanatoria sarà cura del tecnico incaricato dal futuro acquirente.

Ciò significa che i costi indicati per regolarizzare l'abuso segnalato (spese di progetto, sanzioni e monetizzazioni) devono intendersi approssimati e che gli importi esatti dovranno essere determinati, previo un approfondito confronto con i tecnici comunali, al momento della presentazione della pratica, sulla base anche delle leggi in quel momento vigenti.

2) Si precisa che eventuali difformità, qualora ne ricorrano i presupposti, dovranno essere sanate entro 120gg dall'emissione del decreto di trasferimento e che tutti i costi necessari alle regolarizzazioni tecniche/edilizie/impiantistiche, compreso le eventuali demolizioni, ripristini, costi di cantiere, sicurezza, smaltimento alle PP.DD, varie ed eventuali, anche qualora non segnalate nella presente relazione sono da considerarsi già valutate nella proposta del valore di cessione. Se necessario, rimangono a carico del potenziale acquirente ulteriori verifiche tecniche/documentali da effettuarsi prima dell'acquisto.



8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ ALLA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Al sopralluogo avvenuto in data 08/04/2019 e dalla visione dell'ultima situazione licenziata in Comune l'unità di categoria catastale A/7 presenta alcune difformità rispetto alla documentazione presente in Comune e in catasto: • Al piano seminterrato è stata aperta una porta di collegamento tra la cantina e il box auto al subalterno 2, che è stato trasformato in solo locale deposito. • Per accedere al sottotetto è stata realizzata una scala fissa abbattendo una porzione di muratura e creando un'apertura nel solaio.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Per sanare tale situazione occorre presentare una SCIA in sanatoria, disciplinata dall'art. 37 del Testo unico edilizia, Dpr 380/2001, che prevede una sanzione a partire da un minimo di 516 (cinquecento sedici) euro fino a un massimo di 5.164 (cinquemila cento sessantaquattro) euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio. A scopo cautelativo nella presente perizia si considera un valore medio di tale sanzione pari a 2.500 euro. Inoltre, bisogna tenere conto del relativo compenso di un professionista di circa 1000,00 (mille) euro

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica edilizia (compenso professionista): €.1.000,00
- SCIA in sanatoria: €.2.500,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ ALLA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Al sopralluogo avvenuto in data 08/04/2019 e dalla visione dell'ultima situazione licenziata in Comune l'unità presenta alcune difformità rispetto alla documentazione presente in Comune e in catasto: • Al piano seminterrato è stata aperta una porta di collegamento tra la cantina e il box auto al subalterno 2, che è stato trasformato in solo locale deposito. • Per accedere al sottotetto è stata realizzata una scala fissa abbattendo una porzione di muratura e creando un'apertura nel solaio.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Per sanare tale situazione occorre presentare un necessario aggiornamento catastale mediante procedura DOCFA per 500,00 (cinquecento) euro.

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

Costi di regolarizzazione:

- DOCFA: €.500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN CORNAREDO VIA CASCINE 40

VILLETTA A SCHIERA LATERALE

DI CUI AL PUNTO 1

villetta a schiera laterale a via Cascine 40, della superficie commerciale di **297,70** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)



Nota del perito estimatore: le quote riportate in tutte le trascrizioni dei pignoramenti dovrebbero essere nella realtà diverse. Infatti alla morte del signor [REDACTED] deceduto il 06/10/2011, la quota di proprietà di 1/2 dei beni intestata al suddetto signor [REDACTED] dovrebbe essere ripartita tra la moglie [REDACTED] e le due figlie [REDACTED], che hanno accettato l'eredità con beneficio d'inventario. Quindi ognuna dovrebbe ottenere un 1/6 ciascuna. Le nuove quote di proprietà di tutti i beni saranno:

[REDACTED] (madre): $1/2 + 1/6 = 4/6$

[REDACTED] (figlia): $1/6$

[REDACTED] (figlia): $1/6$

Totale: $4/6 + 1/6 + 1/6 = 6/6 = 1/1$

La proprietà ha accesso tramite cancello pedonale e carrabile da via Cascine n. 40 e alla fine di un vialetto interno si accede al villino. L'edificio è composto da tre piani (2 fuori terra e 1 seminterrato). Il lotto è composto da un villino ad uso abitazione, corredato di sottotetto, cantina e giardino il tutto ad uso esclusivo. Oltre a questa unità, il lotto comprende un box auto singolo posizionato al piano seminterrato adiacente alla cantina del villino e un altro box collocato nel giardino.

Gli immobili oggetto di stima sono ubicati nella città metropolitana di Milano, nel comune di Cornaredo, in particolare nella zona periferica del paese in area residenziale. Gli immobili si trovano in una zona urbanizzata e in una posizione discreta per quanto riguarda infrastrutture, trasporti e servizi. Gli immobili infatti distano 2,5 km dall'Autostrada A4 Torino-Trieste. La stazione ferroviaria più vicina è Pregnana Milanese a 2,5 km di distanza. Nel raggio di 500 m fermano la linea di bus 433. Nelle vicinanze (nel raggio di 2 km) vi sono poste, scuole, banche, farmacie e supermercati. L'ospedale più vicino è l'ospedale di Rho, in corso Europa n. 250 a Rho (MI), distante circa 6,5 km. Il traffico nella zona è scorrevole, e si evidenzia una buona presenza di parcheggi. L'aeroporto più vicino è quello di Milano Linate che dista circa 35 km.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 1354 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 3, consistenza 8 vani, rendita 970,94 Euro, indirizzo catastale: via cascine n. 40, piano: T-1-S1
Coerenze: (da nord in senso orario): proprietà di terzi, proprietà di terzi, mappale 1359 strada comune di accesso e mappale 1355, proprietà di terzi

Immobile costruito nel 2005.

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

SERVIZI

farmacie	scarso	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
supermercato	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
spazi verde	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
verde attrezzato	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
negozi al dettaglio	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
ospedale	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

autostrada distante 2.5 km	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
ferrovia distante 2.5 km	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
autobus distante 400 m	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	ottima	☆☆☆☆	☆☆☆☆
esposizione:	buona	☆☆☆☆	☆☆☆☆
luminosità:	buona	☆☆☆☆	☆☆☆☆
panoramicità:	ottima	☆☆☆☆	☆☆☆☆
impianti tecnici:	al di sopra della media	☆☆☆☆	☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	al di sopra della media	☆☆☆☆	☆☆☆☆
servizi:	ottima	☆☆☆☆	☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Unità immobiliare indipendente ad uso residenziale. La proprietà ha accesso tramite un cancello carrabile e pedonale dalla viabilità interna del complesso residenziale. L'unità abitativa consiste di un villino a schiera, cui si accede tramite una scala esterna che conduce al piano rialzato. Un camminamento esterno circonda il villino sui tre lati. Dall'ingresso nella proprietà si entra in un ampio soggiorno con camino, oltre il quale si trova una cucina abitabile separata. Sulla sinistra un corridoio conduce alla zona notte, dove si trovano tre camere e due bagni. Una scala posta tra la cucina e la zona notte porta al piano seminterrato dove si sviluppa una grande cantina utilizzata come taverna. A questo livello si trova anche il locale caldaia e il box auto al subalterno 2 (che risulta essere stato collegato alla cantina mediante porta di accesso). Questo spazio è anche accessibile tramite un ingresso indipendente dall'esterno. Infine, il villino possiede un sottotetto non abitabile ed è circondato da un giardino privato.

Caratteristiche interne villino:

Pavimento: pavimento in pietra naturale al piano rialzato nella zona giorno (condizioni buone), piastrelle in ceramica in bagno e nel piano seminterrato, pavimento in parquet nelle camere da letto (condizioni buone)

Porta di ingresso: porta blindata in legno (condizioni mediocri) con inferiata

Porte interne: porte in legno a un battente o scorrevoli con vetro (condizioni buone)

Finestre: serramenti in legno a vetro doppio (condizioni buone) con persiane (condizioni buone), con inferiate e senza zanzariere

Pareti: pareti con finitura in piastrelle in ceramica in bagno e cucina, pareti intonacate e tinteggiate nel resto dell'unità (condizioni buone)

Riscaldamento: autonomo con sistema emissivo a termosifoni

ACS: gestita mediante caldaia autonoma a gas

Sistema di Raffrescamento: presente

Citofono: impianto audio-video

Impianto elettrico: sottotraccia

Impianto gas: presente

Impianto antifurto: non presente

Classe energetica: N.D.

Si è fatto accesso al portale del catasto energetico della Regione Lombardia (www.cened.it) ed inserendo i dati catastali dell'immobile oggetto del pignoramento la ricerca non ha evidenziato pratiche protocollate in passato

Per tali motivi non risultano Attestati di Prestazione Energetica (APE) per l'immobile in oggetto.

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*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Piano rialzato	122,00	x	100 %	=	122,00
Piano seminterrato	85,00	x	30 %	=	25,50
Camminamento esterno	88,00	x	30 %	=	26,40
Sottotetto non abitabile	122,00	x	25 %	=	30,50
Giardino	534,00	x	5 %	=	26,70
Locale tecnico	4,00	x	25 %	=	1,00
Totale:	955,00				232,10

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la stima dell'immobile in questione è stato utilizzato un metodo comparativo diretto, prendendo il più probabile valore di mercato di immobili simili per caratteristiche, condizioni e vetustà in riferimento alla zona stessa e alle zone limitrofe. Come fonte di informazione si è preso:

- Agenzia del Territorio Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)
- il Borsino Immobiliare di Milano e provincia

- Agenzie Immobiliari presenti nella zona di riferimento dove è localizzato in bene oggetto di stima.

Da tale ricerca si evince che, i prezzi più probabili dei villini nello stao conservativo buono nella zona considerata sono compresi tra i 1.400 euro/mq e i 1.700 euro/mq secondo l'Agenzia del Territorio Osservatorio del Mercato Immobiliare e tra gli 1.300 euro/mq e i 1.650 euro/mq secondo il Borsino Immobiliare di Milano e provincia.

Date le caratteristiche dell'unità immobiliare, lo stato di manutenzione e la posizione del bene, si è ritenuto congruo utilizzare il valore di 1.650 euro/mq, derivante dal valore massimo dei due listini, siccome l'immobile è stato costruito negli ultimi vent'anni e presenta buone caratteristiche e dotazione. Annunci similari nei portali specializzati confermano il valore al mq utilizzato. Le fonti di informazione consultate sono: agenzie di Cornaredo, osservatori del mercato immobiliare (OMI) e Borsino Immobiliare.

Per il compendio immobiliare e le sue pertinenze l'importo risultante delle varie valutazioni pur essendo stato effettuato a misura è da intendersi rigorosamente a corpo, risultando ininfluenti eventuali discordanze sulla valutazione finale tra le effettive superfici riscontrabili in loco e quelle rilevate per via grafica. Il risultato è da intendersi rigorosamente riferito alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, essendo escluso qualsiasi riferimento di carattere previsionale.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 232,10 x 1.650,00 = 382.965,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 382.965,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 382.965,00



BENI IN CORNAREDO VIA CASCINE 40
BOX SINGOLO
DI CUI AL PUNTO 2

box singolo a via Cascine 40, della superficie commerciale di **32,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Nota del perito estimatore: le quote riportate in tutte le trascrizioni dei pignoramenti dovrebbero essere nella realtà diverse. Infatti alla morte del signor [REDACTED] deceduto il 06/10/2011, la quota di proprietà di 1/2 dei beni intestata al suddetto signor [REDACTED] dovrebbe essere ripartita tra la moglie Magaretti Antonia e le due figlie [REDACTED], che hanno accettato l'eredità con beneficio d'inventario. Quindi ognuna dovrebbe ottenere un 1/6 ciascuna. Le nuove quote di proprietà di tutti i beni saranno:

[REDACTED] (madre): $1/2 + 1/6 = 4/6$

[REDACTED] (figlia): $1/6$

[REDACTED] (figlia): $1/6$

Totale: $4/6 + 1/6 + 1/6 = 6/6 = 1/1$

Gli immobili oggetto di stima sono ubicati nella città metropolitana di Milano, nel comune di Cornaredo, in particolare nella zona periferica del paese in area residenziale. Gli immobili si trovano in una zona urbanizzata e in una posizione discreta per quanto riguarda infrastrutture, trasporti e servizi. Gli immobili infatti distano 2,5 km dall'Autostrada A4 Torino-Trieste. La stazione ferroviaria più vicina è Pregnana Milanese a 2,5 km di distanza. Nel raggio di 500 m fermano la linea di bus 433. Nelle vicinanze (nel raggio di 2 km) vi sono poste, scuole, banche, farmacie e supermercati. L'ospedale più vicino è l'ospedale di Rho, in corso Europa n. 250 a Rho (MI), distante circa 6,5 km. Il traffico nella zona è scorrevole, e si evidenzia una buona presenza di parcheggi. L'aeroporto più vicino è quello di Milano Linate che dista circa 35 km.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 1354 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 32 mq, rendita 80,98 Euro, piano: S1
Coerenze: (da nord in senso orario): sub. 1 (stessa proprietà), rampa di accesso esterno, altra u.i., giardino.

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

SERVIZI

farmacie	vicino	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



COLLEGAMENTI

autostrada distante 2.5 km	al di sopra della media	★★★★	★★★★★
ferrovia distante 2.5 km	nella media	★★★★	★★★★★
autobus distante 400 m	al di sotto della media	★★★★★	★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

impianti tecnici:	al di sopra della media	★★★★	★★★★★
stato di manutenzione generale:	al di sopra della media	★★★★	★★★★★
servizi:	al di sopra della media	★★★★	★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Unità immobiliare ad uso autorimessa, sita al piano seminterrato del villino, con saracinesca automatizzata. Il box è raggiungibile tramite una discesa che lo collega al resto della viabilità interna del complesso residenziale. E' altresì raggiungibile mediante porta di accesso che è stata creata al piano cantinato. L'accesso al box è agevole e non ci sono ostacoli nello spazio di manovra. Tuttavia, si segnala che questa unità è stata trasformata in un locale deposito e il mobilio interno blocca l'accesso dalla saracinesca.

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*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box	32,00	x	100 %	=	32,00
Totale:	32,00				32,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la stima dell'immobile in questione è stato utilizzato un metodo comparativo diretto, prendendo il più probabile valore di mercato di immobili simili per caratteristiche, condizioni e vetustà in riferimento alla zona stessa e alle zone limitrofe. Come fonte di informazione si è preso:

- Agenzia del Territorio Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)
- il Borsino Immobiliare di Milano e provincia

- Agenzie Immobiliari presenti nella zona di riferimento dove è localizzato in bene oggetto di stima.

Da tale ricerca si evince che, i prezzi più probabili dei box nella zona considerata sono compresi tra i 12.000 euro e i 16.000 euro secondo l'Agenzia del Territorio Osservatorio del Mercato Immobiliare e tra gli 11.000 euro e i 12.500 euro secondo il Borsino Immobiliare di Milano e provincia.

Date le caratteristiche dell'unità immobiliare, lo stato di manutenzione e la posizione del bene, si è ritenuto congruo utilizzare il valore di 12.500 euro. Annunci similari nei portali specializzati confermano il valore al mq utilizzato. Le fonti di informazione consultate sono: agenzie di Cornaredo zona limitrofa al box, osservatori del mercato immobiliare (OMI) e Borsino Immobiliare.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:



Valore a corpo:	12.500,00
RIEPILOGO VALORI CORPO:	
Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 12.500,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 12.500,00

BENI IN CORNAREDO VIA CASCINE 40
BOX DOPPIO
DI CUI AL PUNTO 3

box doppio a via Cascine 40, della superficie commerciale di 37,00 mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Nota del perito estimatore: le quote riportate in tutte le trascrizioni dei pignoramenti dovrebbero essere nella realtà diverse. Infatti alla morte del signor [REDACTED] deceduto il 06/10/2011, la quota di proprietà di 1/2 dei beni intestata al suddetto signor [REDACTED] dovrebbe essere ripartita tra la moglie [REDACTED] e le due figlie [REDACTED], che hanno accettato l'eredità con beneficio d'inventario. Quindi ognuna dovrebbe ottenere un 1/6 ciascuna. Le nuove quote di proprietà di tutti i beni saranno:

[REDACTED] (madre): $1/2 + 1/6 = 4/6$

[REDACTED] (figlia): $1/6$

[REDACTED] (figlia): $1/6$

Totale: $4/6 + 1/6 + 1/6 = 6/6 = 1/1$

Gli immobili oggetto di stima sono ubicati nella città metropolitana di Milano, nel comune di Cornaredo, in particolare nella zona periferica del paese in area residenziale. Gli immobili si trovano in una zona urbanizzata e in una posizione discreta per quanto riguarda infrastrutture, trasporti e servizi. Gli immobili infatti distano 2,5 km dall'Autostrada A4 Torino-Trieste. La stazione ferroviaria più vicina è Pregnana Milanese a 2,5 km di distanza. Nel raggio di 500 m fermano la linea di bus 433. Nelle vicinanze (nel raggio di 2 km) vi sono poste, scuole, banche, farmacie e supermercati. L'ospedale più vicino è l'ospedale di Rho, in corso Europa n. 250 a Rho (MI), distante circa 6,5 km. Il traffico nella zona è scorrevole, e si evidenzia una buona presenza di parcheggi. L'aeroporto più vicino è quello di Milano Linate che dista circa 35 km.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 1354 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 32 mq, rendita 80,98 Euro, indirizzo catastale: via Cascine n. 40, piano: T
Coerenze: (da nord in senso orario): proprietà di terzi, proprietà di terzi, sub. 1, sub. 1

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

SERVIZI

farmacie



supermercato	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆
spazi verde	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆
verde attrezzato	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆
negozi al dettaglio	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆
ospedale	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

autostrada distante 2.5 km	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆
ferrovia distante 2.5 km	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
autobus distante 400 m	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

luminosità:	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆
impianti tecnici:	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆
servizi:	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Unità immobiliare ad uso autorimessa, sita nel giardino del villino (corpo 1). Il box è composto da una struttura indipendente, con accesso dal cancello carrabile del villino. È dotato di saracinesca automatizzata e si possono parcheggiare due autovetture. Lo spazio di manovra è agevole e non ci sono ostacoli nelle vicinanze dell'accesso al box.

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*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box	37,00	x	100 %	=	37,00
Totale:	37,00				37,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la stima dell'immobile in questione è stato utilizzato un metodo comparativo diretto, prendendo il più probabile valore di mercato di immobili simili per caratteristiche, condizioni e vetustà in riferimento alla zona stessa e alle zone limitrofe. Come fonte di informazione si è preso:

- Agenzia del Territorio Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)
- il Borsino Immobiliare di Milano e provincia
- Agenzie Immobiliari presenti nella zona di riferimento dove è localizzato in bene oggetto di stima.

Da tale ricerca si evince che, i prezzi più probabili dei box singoli nella zona considerata sono compresi tra i 12.000 euro e i 16.000 euro secondo l'Agenzia del Territorio Osservatorio del Mercato



Immobiliare e tra gli 11.000 euro e i 12.500 euro secondo il Borsino Immobiliare di Milano e provincia. Date le caratteristiche dell'unità immobiliare, lo stato di manutenzione e la posizione del bene, si è ritenuto congruo utilizzare il valore di 12.500 euro per box singolo. Considerato il fatto che il box è doppio, tale valore occorre raddoppiarlo ottenendo un valore di stima di 25.000 euro. Annunci simili nei portali specializzati confermano il valore al mq utilizzato. Le fonti di informazione consultate sono: agenzie di Cornaredo zona limitrofa al box, osservatori del mercato immobiliare (OMI) e Borsino Immobiliare.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 25.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 25.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 25.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la stima dell'immobile in questione è stato utilizzato un metodo comparativo diretto, prendendo il più probabile valore di mercato di immobili simili per caratteristiche, condizioni e vetustà in riferimento alla zona stessa e alle zone limitrofe. Come fonte di informazione si è preso:

- Agenzia del Territorio Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)
- il Borsino Immobiliare di Milano e provincia
- Agenzie Immobiliari presenti nella zona di riferimento dove è localizzato in bene oggetto di stima.

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
	villetta a				
1	schiera laterale	232,10	0,00	382.965,00	382.965,00
2	box singolo	32,00	0,00	12.500,00	12.500,00
3	box doppio	37,00	0,00	25.000,00	25.000,00
				420.465,00 €	420.465,00 €



Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 4.000,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 416.465,00

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: €. 20.823,25

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

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

Riduzione per arrotondamento: €. 641,75

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 395.000,00

data 19/04/2019

il tecnico incaricato
Ing. MAURIZIO NOBILE

