



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

701/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

GIUDICE:

DOTT.SSA MARIA GABRIELLA MENNUNI

CUSTODE:

AVV. AUGUSTO BARRETTA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del

TECNICO INCARICATO:

LAURA NICOLETTA BARTOLI

TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 701/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a ROBECCHETTO CON INDUNO VIA VINCENZO MONTI 73, della superficie commerciale di **101,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]
L'edificio in cui si trovano le unità immobiliari oggetto di pignoramento è parte di una lottizzazione comprendente tre edifici di civile abitazione e villette a schiera oltre ad autorimessa costituita da più box posta al piano S1. L'intero complesso è in discreto stato anche se si rileva mancanza di manutenzione di parti comuni e facciate oltre che degli spazi comuni esterni.

L'abitazione pignorata è posta al piano primo di un corpo di fabbrica costituito da due piani fuori terra ed è composta da soggiorno, cucina con balcone, disimpegno zona notte, due bagni e due camere da letto di cui una con balcone. L'unità è termoautonoma. Al piano S1 è presente il vano cantina con accesso dall'area box.

Il box pignorato è posto al piano S1 con accesso da rampa a doppio senso di marcia dalla Via Vincenzo Monti.

Nel complesso le unità immobiliari pignorate sono in discreto stato di manutenzione.

L'abitazione e il box sono utilizzate dall'occupante e dalla sua famiglia.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-S1, interno 11, ha un'altezza interna di 2,70 abitazione - 2,50 cantina. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 496 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 03, consistenza 5,5 vani, rendita 511,29 Euro, indirizzo catastale: VIA VINCENZO MONTI ROBECCHETTO CON INDUNO, piano: 1-S1, intestato a [REDACTED] derivante da VOLTURA D'UFFICIO del 31/05/2000 protocollo n. MI 0387746 VOLTURA IN ATTI DAL 19/07/2016 Repertorio n. 66087 Rogante [REDACTED] Sede MONZA Registrazione: Sede: ISTANZA CC 15793777 RETT INTESTAZIONE (n. 42373.1/2016)
Coerenze: Come da Atto di Compravendita - abitazione: enti comuni per tre lati, vano scale e appartamento sub. 12.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1999.

B box singolo a ROBECCHETTO CON INDUNO VIA VINCENZO MONTI 73, della superficie commerciale di **15,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

L'edificio in cui si trovano le unità immobiliari oggetto di pignoramento è parte di una lottizzazione comprendente tre edifici di civile abitazione e villette a schiera oltre ad autorimessa costituita da più box posta al piano S1. L'intero complesso è in discreto stato anche se si rileva mancanza di manutenzione di parti comuni e facciate oltre che degli spazi comuni esterni.

L'abitazione pignorata è posta al piano primo di un corpo di fabbrica costituito da due piani fuori terra ed è composta da soggiorno, cucina con balcone, disimpegno zona notte, due bagni e due camere da letto di cui una con balcone. L'unità è termoautonoma. Al piano S1 è presente il vano cantina con accesso dall'area box.

Il box pignorato è posto al piano S1 con accesso da rampa a doppio senso di marcia dalla Via Vincenzo Monti.

Nel complesso le unità immobiliari pignorate sono in discreto stato di manutenzione.

L'abitazione e il box sono utilizzate dall'occupante e dalla sua famiglia.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,50 box. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 496 sub. 62 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 03, consistenza 13 mq, rendita 28,87 Euro, indirizzo catastale: VIA VINCENZO MONTI ROBECCHETTO CON INDUNO, piano: S1, intestato a [REDACTED], derivante da VOLTURA D'UFFICIO del 31/05/2000 protocollo n. MI 0387746 VOLTURA IN ATTI DAL 19/07/2016 Repertorio n. 66087 Rogante [REDACTED] Registrazione: Sede: ISTANZA CC 15793777 RETT INTESTAZIONE (n. 42373.1/2016) Coerenze: Come da Atto di Compravendita - box: area di manovra, box al sub. 63, box al sub. 70, box al sub. 61.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1999.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	116,80 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 90.790,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 86.250,50
Data della valutazione:	14/01/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] con preliminare di compravendita, stipulato il 24/11/2014 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 85000,00.

Il preliminare di compravendita non risulta essere stato trascritto. Si allega alla presente perizia copia del preliminare di compravendita avente come promissari acquirenti [REDACTED]

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 DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 13/05/1996 a firma di [REDACTED] ai nn. 131356/2219 di repertorio, iscritta il 15/05/1996 a MILANO 2 ai nn. 41374/7440, a favore di [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. **93/0058** e successive varianti, intestata a [REDACTED] per lavori di NUOVA COSTRUZIONE, presentata il 28/06/1993 con il n. 4431 di protocollo, rilasciata il 16/10/1995 con il n. 93/0058 di protocollo

CONCESSIONE EDILIZIA N. **96/0081** e successive varianti, intestata a [REDACTED] presentata il 30/05/1996 con il n. 4868 di protocollo, rilasciata il 22/10/1998 con il n. 96/0081 di protocollo, agibilità del 17/05/2016 con il n. 4134 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio adottato, in forza di delibera c.c. 37 del 23/09/2010 PGT - C.C. 18 del 19/04/2016 Variante PGT, l'immobile ricade in zona Aree B1a - TESSUTO EDILIZIO COMPATTO E MISTO

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Nell'Allegato DOCUMENTAZIONE COMUNALE sono presenti le certificazioni degli impianti elettrico e gas.

L'esperto non ha eseguito verifiche specifiche degli impianti che risultano certificati.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione nuova scheda catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione nuova scheda catastale: €.400,00

Questa situazione è riferita solamente a Abitazione Sub. 10

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN ROBECCHETTO CON INDUNO VIA VINCENZO MONTI 73

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a ROBECCHETTO CON INDUNO VIA VINCENZO MONTI 73, della superficie commerciale di **101,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

L'edificio in cui si trovano le unità immobiliari oggetto di pignoramento è parte di una lottizzazione comprendente tre edifici di civile abitazione e villette a schiera oltre ad autorimessa costituita da più box posta al piano S1. L'intero complesso è in discreto stato anche se si rileva mancanza di manutenzione di parti comuni e facciate oltre che degli spazi comuni esterni.

L'abitazione pignorata è posta al piano primo di un corpo di fabbrica costituito da due piani fuori terra ed è composta da soggiorno, cucina con balcone, disimpegno zona notte, due bagni e due camere da letto di cui una con balcone. L'unità è termoautonoma. Al piano S1 è presente il vano cantina con accesso dall'area box.

Il box pignorato è posto al piano S1 con accesso da rampa a doppio senso di marcia dalla Via Vincenzo Monti.

Nel complesso le unità immobiliari pignorate sono in discreto stato di manutenzione.

L'abitazione e il box sono utilizzate dall'occupante e dalla sua famiglia.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-S1, interno 11, ha un'altezza interna di 2,70 abitazione - 2,50 cantina. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 496 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 03, consistenza 5,5 vani, rendita 511,29 Euro, indirizzo catastale: VIA VINCENZO MONTI ROBECCHETTO CON INDUNO, piano: 1-S1, intestato a [REDACTED] derivante da VOLTURA D'UFFICIO del 31/05/2000 protocollo n. MI 0387746 VOLTURA IN ATTI DAL 19/07/2016 Repertorio n. 66087 Rogante [REDACTED] Registrazione: Sede: ISTANZA CC 15793777 RETT INTESTAZIONE (n. 42373.1/2016) Coerenze: Come da Atto di Compravendita - abitazione: enti comuni per tre lati, vano scale e appartamento sub. 12.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1999.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Fiume Ticino.

COLLEGAMENTI

autobus distante Km. 1

buono 

superstrada distante Km. 7

buono 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

nella media 

impianti tecnici:

mediocre 

stato di manutenzione generale:

mediocre 

servizi:

mediocre 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Si allega Fac Simile APE presente nel Catasto Energetico della Regione Lombardia e valido fino al 06/11/2023.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni</i> : doppia anta a battente realizzati in legno	nella media	
<i>infissi interni</i> : a battente realizzati in legno tamburato. Si rilevano rotture dei battenti	nella media	
<i>manto di copertura</i> : realizzato in laterizio. L'esperto non ha eseguito verifiche specifiche del manto di copertura.		
<i>pareti esterne</i> : costruite in laterizio con coibentazione in si , il rivestimento è realizzato in intonaco civile. Si rileva distacco intonaco balcone altra proprietà sovrastante balcone camera da letto.	mediocre	
<i>pavimentazione esterna</i> : realizzata in piastrelloni di cemento. Si rileva mancanza manutenzione parti esterne comuni	scarso	
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrelle	nella media	
<i>plafoni</i> : realizzati in intonaco	nella media	
<i>portone di ingresso</i> : anta singola a battente realizzato in alluminio e vetro	nella media	
<i>protezioni infissi esterni</i> : tapparelle realizzate in pvc	nella media	
<i>rivestimento esterno</i> : realizzato in intonaco di cemento	mediocre	
<i>rivestimento interno</i> : posto in bagni realizzato in piastrelle	nella media	
<i>rivestimento interno</i> : posto in cucina realizzato in piastrelle	nella media	
<i>scale</i> : vano scala comune con rivestimento in piastrelle	nella media	
Degli Impianti:		
<i>citofonico</i> : vocale	nella media	
<i>elettrico</i> : sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: Si rileva manomissione impianto elettrico nel vano cucina. Si allega certificazione di messa a norma dell'impianto. L'esperto non ha eseguito verifica specifica degli impianti.	mediocre	
<i>gas</i> : con alimentazione a gas metano conformità: Si allega certificazione di messa a norma dell'impianto. L'esperto non ha eseguito verifiche specifiche degli impianti		
<i>idrico</i> : sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale , la rete di distribuzione è realizzata in tubazioni. Si rileva necessità di intervento alla cassetta wc di uno dei bagni.	nella media	

Delle Strutture:

balconi: costruiti in laterizio e c.a.. Si rileva distacco in intonaco in prossimità dei ferri infissi della ringhiera

mediocre



fondazioni: continue e plinti costruite in c.a.. L'esperto non ha eseguito verifiche specifiche delle strutture



strutture verticali: costruite in c.a.. L'esperto non ha eseguito verifiche specifiche delle strutture



travi: costruite in c.a.. L'esperto non ha eseguito verifiche specifiche delle strutture



CLASSE ENERGETICA:



[258,43 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 15183-000058/13 registrata in data 06/11/2013

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
ABITAZIONE	96,00	x	100 %	=	96,00
BALCONI	11,00	x	30 %	=	3,30
CANTINA	10,00	x	25 %	=	2,50
Totale:	117,00				101,80

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

AGENZIA DELLE ENTRATE I-2021

Valore minimo: 800,00

Valore massimo: 1.150,00

CAMERA DI COMMERCIO MILANO MB LODI I-2021

Valore minimo: 700,00

Valore massimo: 1.350,00

IMMOBILIARE.IT 12-2021

Valore minimo: 700,00

Valore massimo: 700,00

Note: Il valore esposto corrisponde al valore di vendita di unità immobiliari attualmente in vendita nello stesso complesso edilizio

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è stata eseguita moltiplicando la superficie lorda commerciale per il valore di stima pari a €/mqe. 800,00 sotto riportato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 101,80 x 800,00 = **81.440,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 81.440,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 81.440,00**

BENI IN ROBECCHETTO CON INDUNO VIA VINCENZO MONTI 73

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a ROBECCHETTO CON INDUNO VIA VINCENZO MONTI 73, della superficie commerciale di **15,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'edificio in cui si trovano le unità immobiliari oggetto di pignoramento è parte di una lottizzazione comprendente tre edifici di civile abitazione e villette a schiera oltre ad autorimessa costituita da più box posta al piano S1. L'intero complesso è in discreto stato anche se si rileva mancanza di manutenzione di parti comuni e facciate oltre che degli spazi comuni esterni.

L'abitazione pignorata è posta al piano primo di un corpo di fabbrica costituito da due piani fuori terra ed è composta da soggiorno, cucina con balcone, disimpegno zona notte, due bagni e due camere da letto di cui una con balcone. L'unità è termoautonoma. Al piano S1 è presente il vano cantina con accesso dall'area box.

Il box pignorato è posto al piano S1 con accesso da rampa a doppio senso di marcia dalla Via Vincenzo Monti.

Nel complesso le unità immobiliari pignorate sono in discreto stato di manutenzione.

L'abitazione e il box sono utilizzate dall'occupante e dalla sua famiglia.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,50 box.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 496 sub. 62 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 03, consistenza 13 mq, rendita 28,87 Euro, indirizzo catastale: VIA VINCENZO MONTI ROBECCHETTO CON INDUNO, piano: S1, intestato a [REDACTED] derivante da VOLTURA D'UFFICIO del 31/05/2000 protocollo n. MI 0387746 VOLTURA IN ATTI DAL 19/07/2016 Repertorio n. 66087 Rogante [REDACTED] Registrazione: Sede: ISTANZA CC 15793777 RETT INTESTAZIONE (n. 42373.1/2016) Coerenze: Come da Atto di Compravendita - box: area di manovra, box al sub. 63, box al sub. 70, box al sub. 61.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1999.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Fiume Ticino.

COLLEGAMENTI

autobus distante Km. 1

buono 

superstrada distante Km. 7

buono 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

esposizione:

nella media

luminosità:

nella media

panoramicità:

nella media

impianti tecnici:

mediocre

stato di manutenzione generale:

mediocre

servizi:

mediocre

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: basculante realizzati in metallo.
Apertura manuale

nella media

manto di copertura: realizzato in elementi prefabbricati. L'esperto non ha eseguito verifiche specifiche del manto di copertura.

pavimentazione esterna: realizzata in cemento. Si rileva mancanza manutenzione parti esterne comuni

mediocre

pavimentazione interna: realizzata in cemento

mediocre

plafoni: realizzati in elementi prefabbricati

mediocre

scaie: vani scala comuni con rivestimento in cemento. Si rileva mancanza manutenzione parti esterne comuni

mediocre

Delle Strutture:

fondazioni: continue e plinti costruite in c.a.. L'esperto non ha eseguito verifiche specifiche delle strutture

strutture verticali: costruite in c.a.. L'esperto non ha eseguito verifiche specifiche delle strutture

travi: costruite in c.a.. L'esperto non ha eseguito verifiche specifiche delle strutture

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
BOX	15,00	x	100 %	=	15,00
Totale:	15,00				15,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

AGENZIA DELLE ENTRATE I-2021

Valore minimo: 650,00

Valore massimo: 850,00

CAMERA DI COMMERCIO MILANO MB LODI I-2021

Valore minimo: 11.000,00

Valore massimo: 15.000,00

IMMOBILIARE.IT 12-2021

Valore minimo: 700,00

Valore massimo: 700,00

Note: Il valore esposto corrisponde al valore di vendita di unità immobiliari attualmente in vendita nello stesso complesso edilizio

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è stata eseguita moltiplicando la superficie lorda commerciale per il valore di stima pari a €/mqe. 650,00 sotto riportato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 15,00 x 650,00 = **9.750,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 9.750,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 9.750,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di MILANO, conservatoria dei registri immobiliari di MILANO 2, ufficio tecnico di COMUNE ROBECCHETTO CON INDUNO, agenzie: IMMOBILIARE.IT, osservatori del mercato immobiliare AGENZIA DELLE ENTRATE I/2021 - CAMERA DI COMMERCIO MILANO MB LODI I/2021

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	101,80	0,00	81.440,00	81.440,00
B	box singolo	15,00	0,00	9.750,00	9.750,00
				91.190,00 €	91.190,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 400,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 90.790,00**

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:	€. 4.539,50
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 86.250,50

data 14/01/2022

il tecnico incaricato
LAURA NICOLETTA BARTOLI

DOCUMENTI ALLEGATI

ALLEGATO 1 – ATTO DI PROVENIENZA
ALLEGATO 2 – PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA
ALLEGATO 3 – AGENZIA DELLE ENTRATE
ALLEGATO 4 – ELENCO NOTE TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI
ALLEGATO 5 – DOCUMENTAZIONE CATASTALE
ALLEGATO 6 – DOCUMENTAZIONE COMUNALE
ALLEGATO 7 – ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA
ALLEGATO 8 – FOTOGRAFIE
ALLEGATO 9 – COPIA PRIVACY