

Espropriazioni immobiliari N. 1115/2015 R.G.E.
promossa da: [REDACTED]



TRIBUNALE ORDINARIO MILANO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI N. 1115/2015

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[REDACTED]

DEBITORE:

[REDACTED]

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

TECNICO INCARICATO:

LAURA VENTURINI

VN1LRA67A62E514N
con studio in Cerro Maggiore (MI) Via Cavazzi 4
telefono: 0331/5345094
email: imm.venturini@virgilio.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a PIEVE EMANUELE Viale DEI PINI 6, della superficie commerciale di **82,60** mq per la quota di proprietà 1/2 ([REDACTED]) e per la quota di proprietà 1/2 ([REDACTED])

Identificazione catastale:

- 1 foglio 8 particella 115 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 302,13 Euro, indirizzo catastale: Viale dei Pini n. 6, piano: 1-S1 scala O , intestato a [REDACTED] per la quota di 1/2 di piena proprietà e [REDACTED] per la quota di 1/2 di piena proprietà.
- 2 foglio 8 particella 114 sub. 211 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, mq 10, rendita 23,76 Euro, indirizzo catastale: Viale dei Pini n. 6, piano: PS1, intestato a [REDACTED] per la quota di 1/2 di piena proprietà e [REDACTED] per la quota di 1/2 di piena proprietà

Confini:

* dell' appartamento: cortile comune al mappale 108, enti comuni, appartamento sub.9, cortile comune;

* della cantina: corridoio comune, cantine interni 289,283 e 291.

* del posto auto: altri posti auto per tre lati, area di manovra.

Il tutto salvo errore e come meglio in fatto.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **82,60 m²**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€99.120,00**



Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto
in cui si trova: €89.000,00

Data della valutazione: 22/03/2018

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dai proprietari.

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 derivante da concessione garanzia di mutuo, stipulata il 12/03/2008 a firma del dott. Riccardo Invaldi ai nn. 235320/16160 di repertorio, iscritta il 14/03/2008 all'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Circoscrizione di Milano 2 ai nn. 34904/8263, a favore di [REDACTED]

Totale € 232.500,00 - Capitale € 155.000,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento derivante da atto giudiziario, stipulata il 21/05/2015 a firma di Pubblico Ufficiale Tribunale di Milano al n. 19862 di repertorio, trascritta il 24/06/2015 all'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Circoscrizione di Milano 2 ai nn. 39827/60084, a favore di, [REDACTED]

PER UN CREDITO DI EURO 163.179,08 oltre interessi e spese a carico di [REDACTED]
[REDACTED] la quota di 1/2 ciascuno di piena proprietà.



pignoramento derivante da atto giudiziario, stipulata il 21/12/2015 a firma di Pubblico Ufficiale Tribunale di Milano al n. 52051 di repertorio, trascritta il 14/01/2016 all'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Circostrizione di Milano 2 ai nn. 1248/2256, a favore di, [REDACTED]
 PER UN CREDITO DI EURO 16.149,77 a carico [REDACTED]
 [REDACTED] la quota di 1/2 ciascuno di piena proprietà.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie medie annue di gestione dell'immobile: € /

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:

Spese condominiali insolute all'ultimo biennio circa €5.373,75

Ripartizione spese proprietà/gestione **3,008 millesimi**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/2 di piena proprietà e [REDACTED] per la quota di 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, in forza di atto di compravendita stipulato il 12/03/2008 a firma del notaio Riccardo Invaldi ai nn. 235319/16159 di repertorio, trascritto il 14/03/2008 alla Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di Milano 1 ai nn. 34903/18851, in forza di atto di compravendita.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Con atto amministrativo del Ministro dell'Economia e delle Finanze del 30/11/2001 n.290 trascritto il 27/11/2002 ai n.ri 149201/86512 l'ISTITUTO NAZIONALE PER L'ASSICURAZIONE CONTRO GLI INFORTUNI SUL LAVORO – I.N.A.I.L. sede Roma C.F. 01165400589, già proprietario da oltre il ventennio, ha trasferito, fra gli altri, i beni in oggetto a:

S.C.I.P. SOCIETA' CARTOLARIZZAZIONE IMMOBILI PUBBLICI S.R.L. sede Roma C.F. 06825791004 per la quota intera della piena proprietà.



Con atto di compravendita in autentica notaio Valerio Tacchini del 25/11/2002 n.5450 trascritto il 06/12/2002 ai n.ri 155074/90114 la società S.C.I.P. SOCIETA' CARTOLARIZZAZIONE IMMOBILI PUBBLICI S.R.L. vendeva i beni in oggetto a [REDACTED] per la quota intera di piena proprietà.

Con atto di compravendita in autentica notaio Riccardo Invaldi ai nn. 235319/16159 di repertorio, trascritto il 14/03/2008 alla Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di Milano 1 ai nn. 34903/18851, il signor [REDACTED] vendeva i beni in oggetto a [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

EDIFICIO

- 1) Concessione Edilizia 126/78 prot. 554 rilasciata in data 11/12/1978
- 2) Concessione Edilizia 126/79 prot. 8025 rilasciata in data 17/12/1979

Per quanto concerne il certificato di abitabilità, il Comune con comunicazione del 15/02/2018 prot.3560 informa che "*... siamo spiacenti nel comunicare che detto documento non è stato reperito nel nostro archivio... Si ritiene, comunque, che il documento sia stato rilasciato, in quanto dalla lettura della relazione del tecnico comunale dell'epoca emerge certificato di agibilità (si allega alla presente)*"

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ



BENI IN LIMBIATE VIA SARDEGNA 8

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento a PIEVE EMANUELE Viale DEI PINI 6, della superficie commerciale di 82,60 mq per la quota di proprietà 1/2 ([REDACTED]) e per la quota di proprietà 1/2 ([REDACTED])

Identificazione catastale:

1 foglio 8 particella 115 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 302,13 Euro, indirizzo catastale: Viale dei Pini n. 6, piano: 1-S1 scala O, intestato a [REDACTED] per la quota di 1/2 di piena proprietà e [REDACTED] per la quota di 1/2 di piena proprietà.

2 foglio 8 particella 114 sub. 211 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, mq 10, rendita 23,76 Euro, indirizzo catastale: Viale dei Pini n. 6, piano: PS1, intestato a [REDACTED] per la quota di 1/2 di piena proprietà e [REDACTED] per la quota di 1/2 di piena proprietà

Confini:

* dell' appartamento: cortile comune al mappale 108, enti comuni, appartamento sub.9, cortile comune;

* della cantina: corridoio comune, cantine interni 289,283 e 291.

* del posto auto: altri posti auto per tre lati, area di manovra.

Il tutto salvo errore e come meglio in fatto.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Pieve Emanuele dista dal centro di Milano circa 12 km in linea retta e 16 km di strade. È situata nella zona che viene definita "Bassa pianura lombarda" e, insieme alle vicine Locate di Triulzi e Lacchiarella, è l'ultimo paese della zona sud della provincia stessa; dopo di esso inizia la provincia di Pavia lungo la Strada provinciale 205 Vigentina, che porta a Pavia in poco più di 15 chilometri. Il comune è inserito nel Parco Agricolo Sud Milano. I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti.



Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Le scuole per l'infanzia, primarie e secondarie sono situate nel comune come gli impianti sportivi.

COLLEGAMENTI

aeroporto Milano Linate: distante 21 km

autobus: distante 3 mt

tangenziale ovest: distante 16,5 km

stazione centrale di Milano tramite Via G. Ripamonti:
distante 18,6 km

metropolitana /

tram distante /

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano: sufficiente

esposizione: sufficiente

luminosità: sufficiente

panoramicità: sufficiente

impianti tecnici: sufficiente

stato di manutenzione: sufficiente

servizi: sufficiente

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

cancello ingresso: a battente realizzato in alluminio con apertura elettrica

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in alluminio specchiature con vetro singolo

infissi interni: ante a battente realizzati in legno tamburato

manto di copertura: realizzato in manto bituminoso piano

pareti esterne: costruite in doppia fodera con coibentazione

pavimentazione interna: piastrelle in ceramica

plafoni: realizzati in intonaco a civile

portone di ingresso: in legno con serratura di sicurezza

protezioni infissi esterni: tapparelle realizzate in pvc

rivestimento esterno: intonaco

rivestimento interno: posto in cucina e bagno realizzato in piastrelle in ceramica

scale: /

Degli Impianti:

ascensore: si

citofonico: audio

elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220V

conformità: /

gas: tubi a vista con alimentazione a rete pubblica

conformità: /



idrico: sottotraccia con alimentazione in acquedotto pubblico, la rete di distribuzione è realizzata in tubi in ferro zincato

termico: centralizzato con alimentazione in metano i diffusori sono con termosifoni in acciaio

Delle Strutture:

balconi: costruiti in cemento armato

copertura: piana in cemento armato

fondazioni: travi continue rovesce costruite in cemento armato

scale interne: a rampe parallele realizzate in cemento armato

solai: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera

strutture verticali: costruite in cemento armato

travi: costruite in cemento armato

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

(L'unità ha un'altezza di 2,80 ml e sviluppa una superficie lorda complessiva equivalente per la stima di circa mq 82,60. Le superfici sono state dedotte in parte in atto di sopralluogo in parte dedotte per via grafica, lo scrivente non può escludere vi possano essere lievi discordanze con le effettive superfici presenti in loco, tuttavia tali da non alterare significativamente il valore stimato.)

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	67,00	x	100 %	=	67,00
Balconi	42,00	x	30	=	12,60
Cantina	3,00	x	30	=	1,00
Posto auto	10,00	x	20	=	2,00
Totale:	122,00				82,60

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Osservatorio del Mercato Immobiliare dell' Agenzia delle Entrate 2 semestre 2017

Valore minimo: 1.150,00

Valore massimo: 1.300,00

Note: abitazioni di tipo economico - stato conservativo normale



CALCOLO DEL VALORE DI
MERCATO:

Valore superficie principale:	82,60	x	1.200,00	=	99.120,00
					99.120,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 99.120,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

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

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

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

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

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

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



agenzie: Tecnocasa, Remax, Professione Casa, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato immobiliare dell' Agenzia delle Entrate, Osservatorio del Mercato Immobiliare della Camera di Commercio di Milano,, ed inoltre: motori di ricerca internet, www.immobiliare.it, www.casa.it, www.idealista.it.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. acc.	valore intero	valore diritto
A	appartamento	82,60		99.120,00	99.120,00
				99.120,00 €	99.120,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'assenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito: **€4.956,00**

Spese condominiali insolute nel biennio **€5.373,75**

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: **€ 89.000,00** (€. 88.790,25)

data 22/03/2018

Il tecnico incaricato
LAURA VENTURINI



1. ALLEGATI

- 1) Documentazione fotografica;
- 2) Schede Catastali;
- 3) Atto di compravendita;
- 4) Certificato cumulativo stato di famiglia e residenza;
- 5) Agenzia delle Entrate contratti di locazione;
- 6) Spese condominiali;
- 7) Visura Catastale Storica;
- 8) Ispezione Ipotecaria;
- 9) Documentazione pratica edilizia;
- 10) Attestati invio perizia;
- 11) Copia privacy

