



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

117/2017

PROCEDURA PROMOSSA DA:
BANCA POPOLARE DI BERGAMO S.p.A.

DEBITORE:

GIUDICE:
DOTT.SSA SIMONA CATERBI

CUSTODE:
AVV. CARLO BOSSI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 25/01/2018

creata con [Tribù Office 6](#)

ASTAlegale.net

TECNICO INCARICATO:

GERLANDO TRAPANI

CF:TRPGLN53A25C341Y
con studio in MILANO (MI) VIA RONCAGLIA, 35
telefono: 02461272
email: ge.trap@tiscali.it
pec: trapani.5898@oamilano.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
117/2017

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a MILANO Via Francesco Rismondo 9, quartiere Baggio, della superficie commerciale di **80,92** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (...)

L'unità immobiliare sita in Milano, Via Francesco Rismondo n° 9, posseduta - in regime di piena proprietà intestata al Signor ..., insiste in un edificio pluripiano - all'interno di un complesso immobiliare - edificato negli anni 1959/1962.

La tipologia dell'edificio, come già detto, è del tipo pluripiano: l'edificio composto di 6 piani fuori terra, provvisto di ascensore, in cui insiste l'abitazione, è prospiciente sia la via Rismondo sia la corte interna condominiale da cui si accede - attraverso un passo carraio ed un ingresso pedonale - dalla stessa via Rismondo.

L'abitazione ubicata al 4° Piano - composta da ingresso-soggiorno, cucina, bagno, disimpegno e due camere da letto - si presenta un pessimo stato di conservazione è provvista di acqua corrente.

L'appartamento non è dotato di impianto di

riscaldamento. All'ingresso del piano terra dell'edificio

insiste la portineria.

Al piano interrato insistono le cantine ed altri locali accessori del condominio.

La zona in cui sorge il complesso immobiliare si trova nel quartiere Baggio, nelle vicinanze sia Via delle Forze Armate, sia del Parco di Baggio.

Il quartiere è servito da diverse attività commerciali, religiose e culturali. L'edificio interessato, che insiste come detto sulla via Rismondo, è prospiciente un supermercato di medie dimensioni. In zona transitano diversi mezzi pubblici : Autobus n. 6 e n. 433.

Identificazione catastale:

- foglio 415 particella 378 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria A/3, classe 2, consistenza 81 mq, rendita 472,72 Euro, indirizzo catastale: Via Francesco Rismonfo n. 9, piano: 4-S1, intestato a ...

Coerenze: Nord e Nord-est con la via Rismondo; ad Est la via Rismondo ed il cortile di ingresso condominiale; a sud-est con il cortile di ingresso condominiale; a sud-ovest con altre proprietà del condominio ed il vano scala.

A.1 cantina, composto da 1 vano, sviluppa una superficie commerciale di **0,53** Mq.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|--|----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 80,92 m² |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | 0,53 m² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | € . 103.382,40 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | € . 83.465,60 |
| Data della valutazione: | 25/01/2018 |



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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 giudiziale attiva, registrata il 23/12/2008 a Bergamo ai nn. 90/2009, iscritta il 13/01/2009 a Milano 1 ai nn. 1309/184, a favore di Banca Popolare di Bergamo S.p.A., contro ..., derivante da Decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Bergamo in data 23/12/2008.

Importo ipoteca: 545000,00.

Importo capitale: 444080,75

ipoteca giudiziale attiva, registrata il 09/03/2009 a Milano 1 ai nn. 5641/2009, iscritta il 18/03/2009 a Milano 1 ai nn. 13409/2535, a favore di Banca Popolare Commercio e Industria S.p.A., contro ..., derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Milano.

Importo ipoteca: 250000,00.

Importo capitale: 160590,34

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, registrato il 26/07/2010 a Milano ai nn. 4115/10, trascritta il 16/09/2010 a Milano 1 ai nn. 55776/36389, a favore di Banca Popolare di Bergamo S.p.A., contro ..., derivante da Ufficiale Giudiziario di Milano

pignoramento, registrato il 30/12/2016 a Milano ai nn. 61959, trascritta il 24/01/2017 a Milano 1 ai nn. 5026/3412, a favore di Banca popolare di Bergamo S.p.A., contro ..., derivante da Tribunale di Milano

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

| | |
|---|--------------|
| Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: | €. 1.900,00 |
| Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: | €. 1.594,40 |
| Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: | €. 14.747,68 |
| Millesimi condominiali: | 11,86 |



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

.... per la quota di 1/1, in forza di Riunione di usufrutto alla nuda proprietà in data 20/01/2006.
Anteriormente al ventennio, l'immobile in oggetto, era di proprietà di: -per la quota intera del diritto di nuda proprietà del Sig., nato ; -per la quota intera del diritto di usufrutto della Sig.ra, nata a ...; in forza di titoli precedenti non impugnati, come risulta da impianto meccanografico del 30/06/1987 ed atto di compravendita Notaio Cesare Bellotti in data 16/04/1992 Rep. 83617, trascritto a Milano 1 il 15/05/1992 ai nn. 18308/12348. Con la morte della Sig.ra avvenuta in data, si ebbe la riunione di usufrutto alla nuda proprietà del Sig. che divenne in tal modo proprietario per la quota intera del diritto di piena proprietà.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia N. **3950** e successive varianti, intestata aper lavori di Costruzione Edifici, rilasciata il 22/10/1959 con il n. 1128 di protocollo, agibilità del 07/06/2002 con il n. 536.02 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera D.C.C. n° 16 del 22/05/2012, l'immobile ricade in zona l'immobile ricade in Zona di recupero R 7.12 ex B2 18.5

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: - La planimetria interna rilevata risulta lievemente diversa da quella censita in catasto in quanto è stata apportata una modifica : è stata demolita la parete di confine tra l'ingresso ed il soggiorno;

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione in Catasto di una pratica per "diversa organizzazione degli spazi interni".

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Costi di regolarizzazione:

- Sanzione pecuniaria + spese tecniche: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: Entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento emesso dalla autorità giudiziaria.

I coefficienti areoilluminanti non hanno subito alcun peggioramento

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: - La planimetria interna rilevata risulta lievemente diversa da quella censita in catasto in quanto è stata apportata una modifica : è stata demolita la parete di confine tra l'ingresso ed il soggiorno.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: una "domanda di concessione in sanatoria" ai sensi del D.P.R. n° 380 del 6 giugno 2001 e successive modifiche ed integrazioni per lavori eseguiti in assenza della relativa "D.I.A." ora "C.I.L.A." (Certificazione Inizio Lavori Asseverata).



L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Costi di regolarizzazione:

- diritti di segreteria + spese tecniche per la pratica catastale: € 1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: Entro 120 giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN MILANO VIA FRANCESCO RISMONDO 9, QUARTIERE
BAGGIO

APPARTAMENTO

DI CHI AL PUNTO A

appartamento a MILANO Via Francesco Rismondo 9, quartiere Baggio, della superficie commerciale di **80,92** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (...)

L'unità immobiliare sita in Milano, Via Francesco Rismondo n° 9, posseduta - in regime di piena proprietà intestata al Signor ..., insiste in un edificio pluripiano - all'interno di un complesso immobiliare - edificato negli anni 1959/1962.

La tipologia dell'edificio, come già detto, è del tipo pluripiano: l'edificio composto di 6 piani fuori terra, provvisto di ascensore, in cui insiste l'abitazione, è prospiciente sia la via Rismondo sia la corte interna condominiale da cui si accede - attraverso un passo carraio ed un ingresso pedonale - dalla stessa via Rismondo.

L'abitazione ubicata al 4° Piano - composta da ingresso-soggiorno, cucina, bagno, disimpegno e due camere da letto - si presenta un pessimo stato di conservazione è provvista di acqua corrente.

L'appartamento non è dotato di impianto di riscaldamento.

All'ingresso del piano terra dell'edificio insiste la portineria.

Al piano interrato insistono le cantine ed altri locali accessori del condominio.

La zona in cui sorge il complesso immobiliare si trova nel quartiere Baggio, nelle vicinanze sia Via delle Forze Armate, sia del Parco di Baggio.

Il quartiere è servito da diverse attività commerciali, religiose e culturali. L'edificio interessato, che insiste come detto sulla via Rismondo, è prospiciente un supermercato di medie dimensioni. In zona transitano diversi mezzi pubblici: Autobus n. 6 e n. 433.

Identificazione catastale:

- foglio 415 particella 378 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria A/3, classe 2, consistenza 81 mq, rendita 472,72 Euro, indirizzo catastale: Via Francesco Rismondo n. 9, piano: 4-S1, intestato a ...
Coerenze: Nord e Nord-est con la via Rismondo; ad Est la via Rismondo ed il cortile di ingresso condominiale; a sud-est con il cortile di ingresso condominiale; a sud-ovest con altre proprietà del condominio ed il vano scala.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Parco di Baggio). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco delle cave.

COLLEGAMENTI

autobus distante 50 m

nella media 



DESCRIZIONE DETTAGLIATA

Le finiture, così come gli impianti, I servizi, gli infissi etc., dell'appartamento sono vecchi e fatiscenti.
L'appartamento, senza impianto di riscaldamento, dagli anni 60", non ha avuto alcuna manutenzione.

CLASSE ENERGETICA:



[164,11 KWh/m²/anno]
Certificazione APE N. 1514605014812 registrata in data 14/11/2012

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|----------------|--------------|---|--------|---|--------------|
| appartamento | 80,92 | x | 100 % | = | 80,92 |
| Totale: | 80,92 | | | | 80,92 |

ACCESSORI:

cantina, composto da 1 vano, sviluppa una superficie commerciale di **0,53** Mq.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate - Banca dati quotazioni immobiliari

Tempo di rivendita o di assorbimento: mq

Valore minimo: 1.400,00

Valore massimo: 1.650,00

TeMa S.c.p.a. -Portale cartografico

Tempo di rivendita o di assorbimento: mq

Valore minimo: 1.200,00

Valore massimo: 1.500,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

| | | | | | |
|-------------------------------|-------|---|----------|---|-------------------|
| Valore superficie principale: | 80,92 | x | 1.300,00 | = | 105.196,00 |
| Valore superficie accessori: | 0,53 | x | 1.300,00 | = | 686,40 |
| | | | | | 105.882,40 |

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 105.882,40**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 105.882,40**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per determinare il valore venale delle unità immobiliari all'attualità, si è proceduto con l'applicazione del "criterio del più probabile valore di mercato " che appare il più idoneo a realizzare lo scopo della stima, in quanto esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene,



rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato. Tale criterio può elaborarsi attraverso i procedimenti di stima sintetico ed analitico ma si è tralasciato quest'ultimo che si fonda sulla capitalizzazione dei redditi, vale a dire sullo sconto all'attualità al reddito netto, futuro, costante e continuativo che è capace di produrre il bene qualora venga immesso nel libero mercato, in quanto i dati disponibili per i canoni di locazione sono generalmente di scarsa attendibilità. La stima è stata definita con il procedimento di stima sintetica, facendo riferimento per le quotazioni immobiliari ai dati rilevati attraverso indagini mirate ad accertare i valori di mercato di unità immobiliari dello stesso tipo.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico di Milano, agenzie: Provincia di Milano, osservatori del mercato immobiliare Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: al sito www.immobiliare.it - Agenzia delle Entrate (Agenzia del territorio);

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

| ID | descrizione | consistenza | cons. accessori | valore intero | valore diritto |
|----|--------------|-------------|-----------------|---------------------|---------------------|
| A | appartamento | 80,92 | 0,53 | 105.882,40 | 105.882,40 |
| | | | | 105.882,40 € | 105.882,40 € |

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: **€. 103.382,40**

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: **€. 5.169,12**

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: **€. 14.747,68**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 83.465,60**

data 25/01/2018

il tecnico incaricato
GERLANDO TRAPANI

