



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

2242/2016

PROCEDURA PROMOSSA DA:

BPL Mortgages Srl

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Rita Bottiglieri

CUSTODE:

Avv. Gianluca Paracciani

PERIZIA PRIVACY

del 21/12/2017

TECNICO INCARICATO:

FRANCESCA BAVESTRELLI

CF: BVSFNC62C63F2050

con studio in MILANO (MI) PIAZZA CASTELLO, 4

telefono: 02866130

fax: 02866130

email: f.bavestrelli@gmail.com

PEC: bavestrelli.6129@oamilano.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 2242/2016

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento a SENAGO Via Cardinale Federico Borromeo 18, della superficie commerciale di **181,75** mq

proprietà: per la quota di 1/3 di proprietà (*** DATO OSCURATO ***) - di 2/3 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) - di 2/3 di usufrutto (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento al piano primo composto da tre locali più servizi e balconi con annesso sottotetto abitabile con zona cottura, servizi e balcone

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 59 sub. 3 (catasto fabbricati), scheda T27003, categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 436,41 Euro, indirizzo catastale: Via Cardinale Federico Borromeo 18, piano: 1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del classamento del 24-12-2014 protocollo n. MI0776042
Coerenze: a nord mappale 91 e salto rientrante vano scala comune; a est vano scala comune ed a salto saliente cortile comune

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	181,75 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 307.400,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 292.000,00
Data della valutazione:	21/12/2017

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal *** DATO OSCURATO ***

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 10/07/2006 a firma di Notaio Rossetti Pierluigi Alberto in Desio ai nn. 44399/5498 di repertorio, iscritta il 14/07/2006 a Milano 2 ai nn. 112584/27361, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia mutuo.

Importo ipoteca: 260.000,00.

Importo capitale: 130.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

Ometto Fiorenza per la quota di 4/6 di nuda proprietà e 2/6 di proprietà e Martin Antonia per la quota di 4/6 di usufrutto

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 08/03/2014 a firma di Tribunale di Milano ai nn. 6399 di repertorio, iscritta il 08/07/2014 a Milano 2 ai nn. 62006/10284, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 10.000,00.

Importo capitale: 6.131,69.

Per la quota di 1/3 di proprietà per la quota di 2/3 di usufrutto

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 05/09/2016 a firma di Ufficiale giudiziario Milano ai nn. 41418 di repertorio, trascritta il 06/11/2017 a Milano 2 ai nn. 103566/65505, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da mutuo.

Del Popolo Pietro Carmelo per 4/6 di nuda proprietà e 2/6 di proprietà Martin Antonia per 2/6 di usufrutto

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:

Non è stato possibile avere i dati delle spese di proprietà

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 4/6 piena proprietà, in forza di atto compravendita , con

atto stipulato il 19/07/1954 a firma di Notaio Ielio Ruggeri, trascritto il 23/07/1954 a 23185/19134, in forza di atto compravendita

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 4/6 di proprietà, in forza di atto compravendita, con atto stipulato il 23/04/1966 a firma di Notaio Salvatore Carugati, trascritto il 20/05/1966 a Milano 2 ai nn. 28542/21065, in forza di atto compravendita

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 4/6 di proprietà, in forza di denuncia di successione, registrato il 14/09/1984 a Milano ai nn. 6523, trascritto il 22/12/1986 a 84917 ai nn. 61232, in forza di denuncia di successione.

Successione in Morte di Ometto Tulio Alla data del 6-11-2017 non risulta trascritta alcuna accettazione tacita di eredità in morte di Ometto Tulio

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/3 nuda proprietà e 1/3 di proprietà, in forza di atto compravendita (dal 13/10/2010), con atto stipulato il 13/10/2010 a firma di Notaio De Rosa Giuseppe ai nn. 23288/17187 di repertorio, trascritto il 21/10/2010 a Milano 2 ai nn. 128952/76707, in forza di atto compravendita.

Che ha comprato da Ometto Fiorenza

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6 unitamente al fratello Ometto Walter, in forza di denuncia di successione (fino al 20/07/1996), registrato il 14/09/1994 a Milano ai nn. 6523, trascritto il 22/12/1986 a 84917/61232, in forza di denuncia di successione.

Il titolo è riferito solamente a CONTROLLARE PASSAGGI SUCCESSIONE SCRITTI DUE OLTE. Proprietari per la successione in morte di Ometto Tulio alla data 6-11-2017 non risulta trascritta alcuna accettazione tacita eredità in morte di Ometto Tullio

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 4/6 di nuda proprietà e 1/6 di proprietà, in forza di donazione e divisione (dal 20/07/1996 fino al 13/10/2010), con atto stipulato il 20/07/1996 a firma di Notaio Francesco Mottola, trascritto il 26/07/1996 a Milano 2 ai nn. 65371/41704 e 65372/41705, in forza di donazione e divisione.

Ometto Fiorenza , Ometto walter e Martin Antonia con questo atto attribuiscono alla signora Ometto Fiorenza la quota di 4/6 di nuda proprietà e 1/6 di piena proprietà lasciando alla signora Martin Antonia la quota di 4/6 di usufrutto

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla Osta per esecuzione lavori edili **N. 18/54**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Nuova costruzione palazzina ad un piano , rilasciata il 21/05/1954, agibilità del 24/09/1955

Denuncia per Opere Edili **N. 94/59** , intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di soprizzo e recinzione, presentata il 27/05/1959, rilasciata il 05/06/1959, agibilità del 29/07/1961

Denuncia di costruzioni ed opere edilizie **N. 16/72**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ampliamento per formazione vano scala, presentata il 31/01/1972, rilasciata il 19/06/1972

Ometto Fiorenza **N. 152/97**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di cambio d'uso sottotetto, presentata il 17/06/1997 con il n. 15108 di protocollo, rilasciata il 18/12/1997 con il n. 30445 di protocollo

Variante **N. 152/97VAR**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 14/07/1998, rilasciata il 07/08/1998 con il n. 2760 di protocollo

Denuncia di inizio attività **N. 100/2000**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifica cancello e pavimentazione esterna, presentata il 31/05/2000 con il n. 13111 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Richiesta di abitabilità o agibilità presentata da Ometto Fiorenza per la pratica 152/97 in data 10-06-1999 prot.14081. Agibilità per silenzio assenso

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale adottato l'immobile ricade in zona Nuclei di antica formazione. Classe di sensibilità paesaggistica elevata (immobile contiguo al parco delle Groane)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'immobile risulta conforme ai contenuti grafici delle pratiche edilizie ad eccezione del balcone che risulta parzialmente chiuso da veranda non autorizzata. Le difformità sono regolarizzabili mediante: rimozione della veranda. L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- demolizione e smaltimento veranda non autorizzata: € 2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: brevi

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

la distribuzione interna dell'appartamento risulta conforme ai contenuti grafici della planimetria catastale

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN SENAGO VIA CARDINALE FEDERICO BORROMEO 18

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SENAGO Via Cardinale Federico Borromeo 18, della superficie commerciale di **181,75** mq

proprietà: per la quota di 1/3 di proprietà (*** DATO OSCURATO ***) - di 2/3 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) - di 2/3 di usufrutto (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento al piano primo composto da tre locali più servizi e balconi con annesso sottotetto abitabile con zona cottura, servizi e balcone

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 59 sub. 3 (catasto fabbricati), scheda T27003, categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 436,41 Euro, indirizzo catastale: Via Cardinale Federico Borromeo 18, piano: 1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del classamento del 24-12-2014 protocollo n. MI0776042

Coerenze: a nord mappale 91 e salto rientrante vano scala comune; a est vano scala comune ed a salto saliente cortile comune; a sud-ovest cortile comune

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in area residenziale, le zone limitrofe sono residenziali. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Sulla via Cardinale Federico Borromeo, vicina al centro di Senago, sono affacciate ville di due-tre piani con giardino.

L'unità immobiliare è situata in un fabbricato di tre piani fuori terra. La proprietà comprende il vano scala di accesso e l'appartamento che si sviluppa su due piani: primo e sottotetto.

L'appartamento internamente è come di seguito distribuito: vano scala di proprietà al piano terra - piano primo: soggiorno, due camere, disimpegno, bagno, ripostiglio, balcone e balcone con veranda - al piano sottotetto: grande locale soggiorno con angolo cottura bagno e disimpegno, balcone.

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello</i> : scorrevole realizzato in acciaio con apertura elettrica	buono	
<i>infissi esterni</i> : doppia anta a battente realizzati in alluminio	buono	
<i>infissi interni</i> : a battente realizzati in legno laccato e vetro	nella media	
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in parquet incollato	al di sopra della media	
<i>rivestimento interno</i> : posto in cucina realizzato in mosaico ceramico	buono	
<i>rivestimento interno</i> : posto in bagno al piano primo realizzato in piastrelle ceramica	al di sopra della media	
<i>rivestimento interno</i> : posto in bagno al piano sottotetto realizzato in mosaico	al di sopra della media	
<i>scale</i> : interne con rivestimento in muratura con pedate in legno	buono	

Degli Impianti:

<i>elettrico</i> : sottotraccia, la tensione è di 220V conformità: da verificare	nella media	
<i>termico</i> : autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni conformità: da	al di sopra della media	

verificare

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento al piano primo compreso vano scala	93,00	x	100 %	=	93,00
balconi al piano primo	17,00	x	25 %	=	4,25
piano sottotetto	83,00	x	100 %	=	83,00
balcone al piano sottotetto	6,00	x	25 %	=	1,50
Totale:	199,00				181,75

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 20/12/2017

Descrizione: appartamento su due piani

Superfici principali e secondarie: 182

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 309.400,00 pari a 1.700,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

TEMA (20/12/2017)

Domanda: appartamenti ristrutturati

Valore minimo: 1.400,00

Valore massimo: 1.600,00

OMI (20/12/2017)

Domanda: appartamenti in ville e villini stato normale

Valore minimo: 1.400,00

Valore massimo: 1.650,00

agenzie immobiliari su internet (20/12/2017)

Domanda: appartamenti in zona centrale a Senago

Valore minimo: 1.600,00

Valore massimo: 2.000,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Stima sintetica comparativa tra Agenzie rilevazione prezzi di mercato e prezzo di vendita unità

immobiliari simili presenti in agenzie immobiliari su internet e su territorio.

Si sono tenuti in considerazione il fatto che il fabbricato è situato in una via residenziale molto tranquilla con alcuni edifici di pregio e molto in ordine, e le buone condizioni dell'appartamento .

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **309.400,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 309.400,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 309.400,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il computo delle superfici viene effettuato con i criteri seguenti (in base alla norma UNI EN 15733/2011) :

Superfici principali (Coperte):

unità abitativa: 100%

verande (in relazione alle finiture): 60% -80%

Superfici scoperte:

balconi e terrazze scoperte (calcolati fino alla sup. comm. Di mq.25. Per l'eccedenza il 10%) : 25%-35%

logge portici e patii (calcolati fino alla sup. comm. Di mq.25. Per l'eccedenza il 10%): 35% -50

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale".

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico di Senago, agenzie: su internet: Idealista.it - Immobiliare.it, osservatori del mercato immobiliare OMI e TEMA

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	181,75	0,00	309.400,00	309.400,00
				309.400,00 €	309.400,00 €

CALCOLO VALORI DI PROPRIETA' NUDA PROPRIETA' E USUFRUTTO

Valore di vendita dell'immobile 292.000,00 / 3 = euro 97.333,00 valore 1/3 proprietà = euro 97.333,00 (***) DATO OSCURATO (***)

Età usufruttario tra 83 e 86 anni: valore usufrutto 20%- valore nuda proprietà 80%

Valore 2/3 Nuda proprietà = 194.677,00x80% = euro 155.733,60 (***) DATO OSCURATO (***)

valore 2/3 usufrutto = 194.677,00x20% = euro 38.933,40 (***) DATO OSCURATO (***)

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 307.400,00**

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: **€. 15.370,00**

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: **€. 30,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 292.000,00**

data 21/12/2017

il tecnico incaricato
FRANCESCA BAVESTRELLI

ALLEGATI:

1. Rilievo fotografico
2. Visura storica catastale
3. Estratto di mappa
4. Planimetria catastale
5. Atto provenienza
6. Elenco sintetico formalità
7. Nota iscrizione ipoteca 2006
8. Nota iscrizione ipoteca giudiziale
9. Pratiche edilizie
10. Perizia Privacy
11. Attestazione invio Stima