



# TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 1197/2017

### Riunito con 1197/2017

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Banco BPM Spa

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

Dott.ssa Maria Gabriella Mennuni

CUSTODE:

Notaio Filippo Laurini

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA PRIVACY

del 14/11/2017

TECNICO INCARICATO:

**FRANCESCA BAVESTRELLI**

CF: BVSFNC62C63F205O

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 1197/2017

Riunito con 1409/2017

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A**

**unità immobiliare** a VAPRIO D'ADDA Via Roma 16/18, della superficie commerciale di **116,50** mq per la quota di:

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

unità immobiliare situata in stabile quadri-famigliare composta al piano terra da soggiorno, cucina, bagno, ripostiglio e giardino esclusivo; al piano primo camera e bagno, al piano interrato locale cantina comunicante con il box auto.

La SLP (superficie lorda di pavimento) dell'unità immobiliare è di mq.82; del giardino mq.122, della cantina mq.27 e del box mq.29

Identificazione catastale:

- ▮ foglio 4 particella 666 sub. 5 (catasto fabbricati), scheda T343991, categoria A/7, classe 4, consistenza 5 vani, rendita 490,63 Euro, indirizzo catastale: Via Roma SNC, piano: S1-T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione del 09.11.2015 - inserimento in visura dei dati di superficie  
Coerenze: dell'appartamento: appartamento sub.2, ente comune, proprietà Volpi, salvo altri superficie catastale totale 97 mq

**A.1**

**box doppio**, composto da un grande locale, sviluppa una superficie commerciale di **9,80** Mq. (superficie lorda di pavimento) mq.28 )

Il box è dotato di anta basculante in alluminio con apertura manuale .

Identificazione catastale:

- ▮ foglio 4 particella 666 sub. 7 (catasto fabbricati), scheda T344232, categoria C/6, classe 4, consistenza 25 mq, rendita 96,84 Euro, indirizzo catastale: Via Roma SNC, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione del 09-11-2015 Inserimento in visura dei dati di superficie  
Coerenze: confinante con autorimesse distinte ai subalterni 6 e 8, corsello comune, salvo altri

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>116,50 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>9,80 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 202.550,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	<b>€. 192.422,50</b>

trova:

Data della valutazione:

14/11/2017

### **3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

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

### **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 23/02/2006 a firma di Notaio Ciambella Alberto Maria di Bergamo ai nn. 23888/3486 di repertorio, iscritta il 18/03/2006 a Milano 2 ai nn. 40997/9357, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 400.000,00.

Importo capitale: 200.000,00.

Durata ipoteca: 25 anni.

Tasso interesse annuo 4,15%

ipoteca **volontaria**, stipulata il 19/12/2008 a firma di Notaio Benincori Alberto di Vaprio d'Adda ai nn. 14614/6289 di repertorio, iscritta il 15/01/2009 a Milano 2 ai nn. 3681/706, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia mutuo.

Importo ipoteca: 100.000,00.

Importo capitale: 50.000,00.

Durata ipoteca: 7 anni.

Tasso interesse annuo 5,66%

##### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 24/04/2017 a firma di Ufficiale Giudiziario Milano ai nn. 16810 di repertorio, trascritta il 06/06/2017 a Milano 2 ai nn. 66968/43174, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione mutuo.

Pignoramento per euro 36.564,84 oltre interessi e spese

pignoramento, stipulata il 08/06/2017 a firma di Ufficiale Giudiziario Milano ai nn. 21838 di repertorio, trascritta il 15/06/2017 a Milano 2 ai nn. 72023/46333, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione mutuo.

Pignoramento per euro 189.629,00 oltre interessi e spese occorrente

##### *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
Millesimi condominiali:	NP
Ulteriori avvertenze:	

Non è stato formato il Condominio in quanto nel fabbricato ci sono solamente quattro proprietà che si dividono le spese.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 23/02/2006), con atto stipulato il 23/02/2006 a firma di Notaio Ciambella ai nn. 23887/3485 di repertorio, trascritto il 18/03/2006 a Milano 2 ai nn. 40996/20499, in forza di atto di compravendita

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita ( fino al 26/11/2004), con atto stipulato il 27/06/1969 a firma di Notaio Gamba ai nn. 12427 di repertorio, trascritto il 01/07/1969 a Milano 2 ai nn. 39600/29120, in forza di atto di compravendita

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 26/11/2004 fino al 23/02/2006), con atto stipulato il 26/11/2004 a firma di Notaio Ciambella ai nn. 20292/2512 di repertorio, trascritto il 13/12/2004 a Milano 2 ai nn. 179859/94297, in forza di atto di compravendita

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire **N. 10/2004** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di realizzazione di nuovo edificio residenziale plurifamigliare, presentata il 20/04/2004 con il n. 5346 di protocollo, rilasciata il 08/07/2004 con il n. 10/2004 di protocollo, agibilità del 28/01/2007 con il n. 9094/2007 di protocollo.

Il certificato di agibilità è stato rilasciato per il PdC 10/2004, la DIA 13/2005 e la DIA 109/2005

Denuncia di Inizio attività in variante al Permesso di Costruire **N. 13/2005** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di modifiche interne e di facciata, presentata il 25/02/2005 con il n. 13/2005 di protocollo

Denuncia di Inizio attività in variante **N. 109/2005** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di modifiche interne e destinazioni al piano cantinato, presentata il 10/11/2005 con il n. 109/2005 di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio adottato l'immobile ricade in zona Città Consolidata. Norme

tecniche di attuazione ed indici: Ambiti della città consolidata prevalentemente residenziali

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: la cucina è situata nella camera da letto invece che nel locale soggiorno come evidenziato nelle tavole di progetto allegate alle pratiche edilizie  
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Non è necessario presentare pratica edilizia in quanto non risultano modifiche nei rapporti aero-illuminanti e nella dimensione dei locali. Tutti gli altri locali compreso quelli interrati sono conformi  
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: la cucina è situata nel locale identificato come camera da letto invece che nel locale soggiorno  
Le difformità sono regolarizzabili mediante: variazione catastale con localizzazione corretta delle funzioni.  
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.  
Costi di regolarizzazione:

- ▮ oneri professionali per variazione catastale e diritti catastali: €.650,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: brevi  
Questa situazione è riferita solamente a locale cucina

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN VAPRIO D'ADDA VIA ROMA 16/18

## Unità immobiliare con giardino ad uso esclusivo

DI CUI AL PUNTO A

**unità immobiliare** a VAPRIO D'ADDA Via Roma 16/18, della superficie commerciale di **116,50** mq per la quota di:

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

unità immobiliare situata in stabile quadri-famigliare composta al piano terra da soggiorno, cucina, bagno, ripostiglio e giardino esclusivo; al piano primo camera e bagno, al piano interrato locale cantina comunicante con il box auto.

La SLP (superficie lorda di pavimento) dell'unità immobiliare è di mq.82; del giardino mq.122, della cantina mq.27 e del box mq.29

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 666 sub. 5 (catasto fabbricati), scheda T343991, categoria A/7, classe 4, consistenza 5 vani, rendita 490,63 Euro, indirizzo catastale: Via Roma SNC, piano: S1-T-1, intestato a \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, derivante da variazione del 09.11.2015 - inserimento in visura dei dati di superficie  
Coerenze: dell'appartamento: appartamento sub.2, ente comune, proprietà Volpi, salvo altri superficie catastale totale 97 mq

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. 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 Adda.

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello</i> : doppia anta a battente realizzato in ferro con apertura elettrica	al di sopra della media	
<i>infissi esterni</i> : doppia anta a battente realizzati in legno con doppi vetri	buono	
<i>protezioni infissi esterni</i> : inferriate realizzate in ferro	ottimo	
<i>infissi interni</i> : scorrevoli e battente realizzati in legno tamburato	buono	
<i>pavimentazione esterna</i> : realizzata in blocchetti cemento	al di sopra della media	
<i>portone di ingresso</i> : porta blindata realizzato in legno tamburato	nella media	
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrelle monocottura	buono	
<i>rivestimento esterno</i> : realizzato in intonaco e pietra	al di sopra della media	
<i>rivestimento interno</i> : posto in bagni realizzato in piastrelle ceramica	buono	
<i>rivestimento interno</i> : posto in angolo cottura realizzato in piastrelle ceramica	buono	
<i>scale</i> : soggiorno-piano primo-cantina con	buono	

rivestimento in a chiocciola in ferro e granito

Degli Impianti:

*antifurto*: solo predisposizione

*condizionamento*: solo predisposizione

*termico*: autonomo con alimentazione in gas i al di sopra della media  
diffusori sono in termosifoni in alluminio

conformità: da verificare

*elettrico*: sotto traccia conformità: da verificare al di sopra della media



CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	82,00	x	100 %	=	82,00
cantina	27,00	x	60 %	=	16,20
giardino	122,00	x	15 %	=	18,30
<b>Totale:</b>	<b>231,00</b>				<b>116,50</b>

**ACCESSORI:**

**box doppio**, composto da un grande locale, sviluppa una superficie commerciale di **9,80** Mq. (superficie lorda di pavimento) mq.28 )

Il box è dotato di anta basculante in alluminio con apertura manuale .

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 666 sub. 7 (catasto fabbricati), scheda T344232, categoria C/6, classe 4, consistenza 25 mq, rendita 96,84 Euro, indirizzo catastale: Via Roma SNC, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione del 09-11-2015 Inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze: confinante con autorimesse distinte ai subalterni 6 e 8, corsello comune, salvo altri

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Data contratto/rilevazione: 14/11/2017

Fonte di informazione: Banca dati Agenzia delle Entrate

Descrizione: appartamento con giardino su tre piani in villetta quadrifamigliare

Indirizzo: Vaprio d'Adda Via Roma 16/18

Superfici principali e secondarie: 117

Superfici accessorie: 10

Prezzo/Prezzo richiesto: 203.200,00 pari a 1.600,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

TEMA (14/11/2017)

Domanda: appartamenti recenti o ristrutturati

Valore minimo: 1.150,00

Valore massimo: 1.600,00

Agenzia delle Entrate (14/11/2017)

Domanda: abitazioni civili stato ottimo

Valore minimo: 1.600,00

Valore massimo: 1.800,00

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 sul territorio

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **203.200,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 203.200,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 203.200,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La norma UNI 10750, riporta i seguenti i criteri di computo della "superficie commerciale". "Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico) si deve considerare:

la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;

le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini

le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:

1. 100% delle superfici calpestabili;
2. 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
3. 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata al 100%. Il computo delle superfici di cui al punto c) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b).

Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

25% dei balconi e terrazze scoperti;

35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati);

35% dei patii e porticati;

60% delle verande;



15% dei giardini di appartamento;

10% dei giardini di ville e villini.

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 2, ufficio tecnico di Vaprio d'Adda, agenzie: DUEA Immobiliare Vaprio d'Adda, osservatori del mercato immobiliare Banca dati Agenzia delle Entrate - banca dati Tema, ed inoltre: Immobiliare .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. accessori	valore intero	valore diritto
A	villa bifamiliare	116,50	9,80	203.200,00	203.200,00
				<b>203.200,00 €</b>	<b>203.200,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 650,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 202.550,00**

#### 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: **€. 10.127,50**

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: **€. 192.422,50**

data 14/11/2017

il tecnico incaricato  
FRANCESCA BAVESTRELLI

**ELENCO ALLEGATI**

Rilievo fotografico

1. Visura storica A/7
2. Visura storica C/6
3. Planimetria catastale A/7
4. Planimetria catastale C/6
5. Atto provenienza
6. Risposta Agenzia Entrate contratti locazione
7. Elenco sintetico formalità
8. Nota iscrizione ipoteca
9. Nota trascrizione pignoramento successivo
10. Nota iscrizione ipoteca 2009
11. Nota annotazione ipoteca 2009
12. Pratiche edilizie
13. Perizia privacy
14. Attestazione invio stima alle parti