TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

3626/2014

PROCEDURA PROMOSSA DA:
Condominio Via Pasteur n. 25 Milano

DEBITORE:

GIUDICE:
Dott.ssa Caterina TRENTINI

CUSTODE:
Avv. Simona Romeo

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 30/07/2019

creata con Tribù Office 6

ASTAlegale.net

TECNICO INCARICATO:

Ing. MAURIZIO NOBILE

CF:NBLMRZ77P24H827X
con studio in MILANO (MI) Via Lattanzio, 9
telefono: 0283424990
fax: 0283424990
email: ing.maurizio.nobile@tiscali.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 3626/2014

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a MILANO Via Pasteur 25, quartiere Zona Pasteur, della superficie commerciale di **51,00** mq per la quota di:

- 1/1 di piena proprietà (

Compendio immobiliare sito in Milano in Via Pasteur n. 25 e precisamente:

Appartamento ad uso abitazione, posto al piano terzo, composto da due locali oltre servizi con annesso solaio al piano sottotetto distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:

foglio 233, mappale 212, sub. 94, Via Luigi Pasteur n. 25, zona censuaria 2, categoria A/4, classe 4, vani 3, R.C. 302,13 euro.

Il compendio immobiliare è situato al 3° piano con ascensore del Condominio di Via Pasteur n. 25 a Milano.

Trattasi di bilocale di circa 55 mq avente accesso dal ballatoio comune, dotato di solaio sullo stesso piano sulla parte opposta di ballatoio.

L'appartamento risulta privo di balcone avente un bagno vicino all'ingresso dell'appartamento.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, ha un'altezza interna di 3,00 m.
Identificazione catastale:

- foglio 233 particella 212 sub. 94 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/4, classe 4, consistenza 3 vani, rendita 302.13 Euro, indirizzo catastale: Via Luigi Pasteur n. 25 , piano: 3, intestato a

L'intero edificio sv

Immobile costruito nel 1920.
sottotetto non abitabile, composto da Solaio di proprietà, sviluppa una superficie commerciale di **3,00** Mq. Si utilizza un coefficiente di ragguaglio leggermente inferiore a quello standard in quanto le falde del tetto non permettono di sfruttare a pieno lo spazio di deposito. Pertanto si ritiene congruo utilizzare un coefficiente di ragguaglio pari al 20% della superficie commerciale di solaio.

---

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**51,00 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**3,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 99.250,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 92.000,00**

Data della valutazione: **14/11/2019**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da debitore in qualità di proprietario.
Alla data del sopralluogo avvenuta con il Custode (Avv. Simona Romeo) si rileva che l'immobile oggetto di perizia è occupato dal debitore e dalla sua famiglia (moglie con 4 figli di cui 1 minorenne)

Da un controllo presso l'Agenzia delle Entrate NON RISULTANO contratti di locazione in essere.

Per tali motivi l'immobile è da considerarsi libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Atto notarile pubblico – Ipoteca volontaria – Concessione a garanzia di mutuo del 14/06/2006 repertorio n. 19018/4133, Notaio rogitante Ciancimino Sergio di Milano. Tale atto è stato trascritto all'Agenzia delle Entrate – Servizio di pubblicità Immobiliare di Milano 1 il 15/07/2006 ai nn. 57630/12808

Soggetti a favore: S prietà

Capitale erogato 1 . . euro. Mutuo al tasso 5,5

Soggetti contro: K uota 1/1 di proprietà (in regime di se

Unità negoziale e d . 25 (foglio 233, map. 212, sub. 94)

Altro atto – Ipoteca legale del 21/08/2013 repertorio n. 4210/6813 a favore di Equitalia Nord spa. Tale atto è stato nmobiliare di Milano 1 il 10/09/2013 ai nn

Soggetti a favore li proprietà

Capitale erogato

Soggetti contro: quota ½ di proprietà (in regime di separa

Unità negoziale: n. 25 (foglio 233, map. 212, sub. 94)

Atto giudiziario – Atto esecutivo o cautelare – Verbale di Pignoramento immobili del 06/12/2014 repertorio n. 24187 Tale atto è stato trascritto all'Agenzia delle Entrate – Servizio di pubblicità

ta 1/1 di proprietà

1/2 di proprietà

egime di

oglio 233, map.

Per completezza sono state effettuate ulteriori ispezioni ipotecarie (dal 30 gennaio 2015 al 28 novembre 2017) ed è stato verificato che non sussistono ulteriori formalità/vincoli in relazione agli immobili oggetto della presente perizia.

A seguito di udienza davanti al Giudice Dott.ssa Caterina Trentini in data 16/05/2019 si è provveduto ad aggiornare la situazione ipotecaria aggiungendo anche la seguente formalità eseguita dal creditore procedente atta a regolarizzare le imprecisioni ipotecarie emerse in corso di perizia.

Atto notarile pubblico – Atto di Compravendita del 30/04/2008 repertorio n. 135157/10578. Notai-

La presente formalità si produce in rettifica a quella depositata presso codesta conservatoria in data 14 maggio 2008 ai nn. 28436/16752, nella quale per mero errore materiale veniva indicata la quota di ½ anziché l'esatta quota di 1/1. Fermo ed invariato il resto. Per altri patti si fa riferimento al trascrivendo titolo.

Atto giudiziario – Atto esecutivo o cautelare – Verbale di Pignoramento immobili del 11/06/2019 repertorio n. 16592 Tale atto è stato trascritto all'Agenzia delle Entrate – Servizio di pubblicità Immobiliare di Milano 1 il 11/07/2019 ai nn. 53743/36516

212, sub. 94)

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: ***Nessuna.***

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

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:	**€. 1.000,00**
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	**€. 240,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	**€. 2.000,00**

Ulteriori avvertenze:

Da targa condominiale esposta, lo stabile risulta amministrato [illegible] studio in Via Filippino Lippi n. 5 – 20131 Milano.

Interpellato quest'ultimo, le spese condominiali arretrate non pagate ammontano (alla data del 08/11/2017) a 10.889,85 euro.

Dalla visione dell'estratto conto relativamente alla posizione in oggetto si evidenziano spese straordinarie per un ammontare annuo di 240 suddivise in 4 rate da 60 euro l'una.

Le spese di gestione annua (solo considerando le spese ordinarie) per tale appartamento sono di circa 1.000 euro

Verranno quindi stimate e detratte in perizia due anni di spese condominiali pari a 2.000 euro.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Come da certificati ipotecari allegati al fascicolo per la procedura in oggetto si evince quanto segue:

Scrittura privata con sottoscrizione in autentica – Atto di Compravendita del 16/10/1981 repertorio n. 7757, Notaio rogitante Mario Simone di Milano. Tale atto è stato trascritto all'Agenzia delle Entrate – Servizio di pubblicità Immobiliare di Milano 1 il 04/11/1981 ai nn. 37993/30453

Soggetti a favo [illegible])
il 10/06/1930.

Soggetti cont [illegible] l
14/02/1926

Unità negoziale: Nel fabbricato in condominio, di vecchia costruzione posta a Milano in Via Pasteur n. 25, due locali ad uso abitazione posti al piano terzo (quarto fuori terra) con servizio igienico esterno comune al piano ed oltre un vano di solaio al piano sottotetto

Detta porzione immobiliare veniva così censita:

Partita n. 61296: Milano Via Pasteur n. 25, zona 2, foglio 233, mappale 212, sub. 33, piano terzo, cat. A/5, classe 4, vani 2, R.C. 600 lire.

Scrittura privata con sottoscrizione in autentica – Atto per causa di morte – Accettazione Tacita di Eredità del 14/06/2006 repertorio n. 19017/4132, Notaio rogitante Ciancimino Sergio di Milano. Tale atto è stato trascritto all'Agenzia delle Entrate – Servizio di pubblicità Immobiliare di Milano 1 il 15/07/2006 ai nn. 57628/32946

ne di

i

nap.

Scrittura privata con sottoscrizione in autentica – Atto di compravendita del 14/06/2006 repertorio n. 19017/4132, Notaio rogitante Ciancimino Sergio di Milano. Tale atto è stato trascritto all'Agenzia delle Entrate – Servizio di pubblicità Immobiliare di Milano 1 il 15/07/2006 ai nn. 57629/32947

Atto notarile pubblico – Atto di Compravendita del 30/04/2008 repertorio n. 135157/10578, Notaio rogitante Ferrari Emanuele di Milano. Tale atto è stato trascritto all'Agenzia delle Entrate – Servizio di pubblicità Immobiliare di Milano 1 il 14/05/2008 ai nn. 28436/16752

à (in

ietà

nap.

iene
con

Trascrizione rettificata per errata indicazione delle quote con nota in data 19 luglio 2018 ai nn. 59090/41096

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Per quanto riguarda la regolarità urbanistica edilizia si è fatto accesso agli atti sia all'Archivio Storico (Castello Sforzesco) sia in Via Bernina n. 12 e a seguito di tali richiesta si attesta quanto segue:

Atti di fabbrica irreperibili.

Il Fabbricato di Via Pasteur n. 25 risale prima del 1927 (in quanto competenza Archivio Storico – Castello Sforzesco) ma siccome è stato costruito nel vecchio comune di Greco Milanese (come via Pasteur n. 2), gli atti di fabbrica possono considerarsi irreperibili.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Al sopralluogo avvenuto in data 21/11/2017 con il custode giudiziario (Avv. Simona Romeo), l'unità immobiliare si presenta difforme rispetto alla situazione catastale.

Irregolarità rilevate: E' stato completamente abbattuto il mezzo muretto presente nella zona giorno per dare più spazio alla cucina ed è stata creata una controsoffittatura portante delle stesse dimensioni di pianta del bagno con botola di accesso sulla zona giorno riducendo l'altezza utile di soffitto.

Per tali motivi la situazione edilizia e catastale non risultano conformi.

Per regolarizzare tale situazione occorre presentare pratica edilizia in sanatoria (costi stimati circa 1.500 euro) e successiva pratica DOC.FA per sistemare la planimetria catastale (costi stimati 500 euro)

Tali costi verranno detratti dal valore finale di perizia.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

IRREGOLARE

Sono state rilevate le seguenti difformità: Irregolarità rilevate: E' stato completamente abbattuto il mezzo muretto presente nella zona giorno per dare più spazio alla cucina ed è stata creata una controsoffittatura portante delle stesse dimensioni di pianta del bagno con botola di accesso sulla zona giorno riducendo l'altezza utile di soffitto.
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Per regolarizzare tale situazione occorre presentare pratica edilizia in sanatoria (costi stimati circa 1.500 euro) e successiva pratica DOC.FA per sistemare la planimetria catastale (costi stimati 500 euro) Tali costi verranno detratti dal valore finale di perizia.
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Pratica edilizia in sanatoria: €.1.500,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

IRREGOLARE

Sono state rilevate le seguenti difformità: Irregolarità rilevate: E' stato completamente abbattuto il mezzo muretto presente nella zona giorno per dare più spazio alla cucina ed è stata creata una controsoffittatura portante delle stesse dimensioni di pianta del bagno con botola di accesso sulla zona giorno riducendo l'altezza utile di soffitto.
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Per regolarizzare tale situazione occorre presentare pratica edilizia in sanatoria (costi stimati circa 1.500 euro) e successiva pratica DOC.FA per sistemare la planimetria catastale (costi stimati 500 euro) Tali costi verranno detratti dal valore finale di perizia.
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Pratica catastale DOC.FA: €.500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN MILANO VIA PASTEUR 25, QUARTIERE ZONA PASTEUR

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MILANO Via Pasteur 25, quartiere Zona Pasteur, della superficie commerciale di **51,00** mq per la quota di:

- 1/1 di piena proprietà

Compendio immobiliare sito in Milano in Via Pasteur n. 25 e precisamente:

Appartamento ad uso abitazione, posto al piano terzo, composto da due locali oltre servizi con annesso solaio al piano sottotetto distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:

foglio 233, mappale 212, sub. 94, Via Luigi Pasteur n. 25, zona censuaria 2, categoria A/4, classe 4, vani 3, R.C. 302,13 euro.

Il compendio immobiliare è situato al 3° piano con ascensore del Condominio di Via Pasteur n. 25 a Milano.

Trattasi di bilocale di circa 55 mq avente accesso dal ballatoio comune, dotato di solaio sullo stesso piano sulla parte opposta di ballatoio.

L'appartamento risulta privo di balcone avente un bagno vicino all'ingresso dell'appartamento.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, ha un'altezza interna di 3,00 m.
Identificazione catastale:

- foglio 233 particella 212 sub. 94 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/4, classe 4, consistenza 3 vani, rendita 302,13 Euro, indirizzo catastale: Via Luigi Pasteur n. 25 , piano: 3, intestato a (proprietà 1/1)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 5 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1920.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 10 km	buono	★★★★★
metropolitana distante 50 m	eccellente	★★★★★
tangenziale distante 3 km	buono	★★★★★
ferrovia distante 3 km	ottimo	★★★★★
autobus distante 300 m	nella media	★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sopra della media	★★★★★
esposizione:	nella media	★★★★★
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:

Caratteristiche interne appartamento:

Pavimento: Piastrelle in ceramica (condizioni buone)

Porta ingresso: porta in legno massiccio doppia anta (condizioni scarse)

Finestre: vetro singolo e telaio in alluminio (condizioni sufficienti)

Porte interne: in legno tamburato e legno/vetro (condizioni sufficienti)

Impianto di riscaldamento e ACS: Riscaldamento Autonomo con Caldaia muraria istantanea a gas posizionata in cucina

Impianto elettrico: sottotraccia

Da una ricerca effettuata all'interno del Catasto Energetico www.cened.it, NON RISULTA DEPOSITATO nessun Attestato di Prestazione Energetica per l'immobile oggetto di valutazione.

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*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	51,00	x	100 %	=	51,00
Totale:	**51,00**				**51,00**

ACCESSORI:

sottotetto non abitabile, composto da Solaio di proprietà, sviluppa una superficie commerciale di **3,00** Mq. Si utilizza un coefficiente di ragguaglio leggermente inferiore a quello standard in quanto le falde del tetto non permettono di sfruttare a pieno lo spazio di deposito. Pertanto si ritiene congruo utilizzare un coefficiente di ragguaglio pari al 20% della superficie commerciale di solaio.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la stima dell'immobile in questione e` stato utilizzato un metodo comparativo diretto, prendendo il piu` probabile valore di mercato di immobili simili per caratteristiche, condizioni e vetusta` in riferimento alla zona stessa e alle zone limitrofe.
Come fonte di informazione si e` preso:
- Agenzia del Territorio Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)
- il Borsino Immobiliare di Milano e provincia
- Agenzie Immobiliari presenti nelle zona di riferimento.

Da tale ricerca si evince che, i prezzi piu` probabili delle abitazioni civili economiche nella zona considerata sono compresi tra i 1600 euro/mq e i 1800 euro/mq secondo l'Agenzia del Territorio Osservatorio del Mercato Immobiliare e tra i 1800 euro/mq e 2300 euro/mq secondo il Borsino Immobiliare di Milano e provincia.

Date le caratteristiche di manutenzione sia nelle parti comuni che nell'unità immobiliare oggetto di perizia si è ritenuto congruo utilizzare il valore medi tra i due listini pari a di 1875 euro/mq.
Le fonti di informazione consultate sono: agenzie di Milano zona limitrofa all'appartamento, osservatori del mercato immobiliare (OMI) e Borsino Immobiliare.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	51,00	x	1.875,00	=	**95.625,00**

Valore superficie accessori:	3,00	x	1.875,00	=	**5.625,00**
					101.250,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 101.250,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 101.250,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la stima dell'immobile in questione e` stato utilizzato un metodo comparativo diretto, prendendo il piu` probabile valore di mercato di immobili simili per caratteristiche, condizioni e vetusta` in riferimento alla zona stessa e alle zone limitrofe.
Come fonte di informazione si e` preso:
- Agenzia del Territorio Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)
- il Borsino Immobiliare di Milano e provincia
- Agenzie Immobiliari presenti nelle zona di riferimento.

Da tale ricerca si evince che, i prezzi piu` probabili delle abitazioni civili economiche nella zona considerata sono compresi tra i 1600 euro/mq e i 1800 euro/mq secondo l'Agenzia del Territorio Osservatorio del Mercato Immobiliare e tra i 1800 euro/mq e 2300 euro/mq secondo il Borsino Immobiliare di Milano e provincia.

Date le caratteristiche di manutenzione sia nelle parti comuni che nell'unità immobiliare oggetto di perizia si è ritenuto congruo utilizzare il valore medi tra i due listini pari a di 1875 euro/mq.
Le fonti di informazione consultate sono: agenzie di Milano zona limitrofa all'appartamento, osservatori del mercato immobiliare (OMI) e Borsino Immobiliare.

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	51,00	3,00	101.250,00	101.250,00
				101.250,00 €	**101.250,00 €**

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: **€. 99.250,00**

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:	**€. 4.962,50**
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:	**€. 2.000,00**
Riduzione per arrotondamento:	**€. 287,50**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 92.000,00**

data 14/11/2019

il tecnico incaricato
Ing. MAURIZIO NOBILE