



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

1070/2015

PROCEDURA PROMOSSA DA:
CONDOMINIO LOMBARDIA 23

DEBITORE:

GIUDICE:
Giacomo Puricelli

CUSTODE:
Alex Alessi

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 16/01/2019

TECNICO INCARICATO:

ELENA CAO

CF: CAOLNE63D53F205H
con studio in MILANO (MI) VIA MOSCOVA 53
telefono: 3384371237
email: elenacao@libero.it
PEC: cao.17984@oamilano.it

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a PIOLTELLO viale Lombardia 23 frazione Limite, della superficie commerciale di 77,13 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Appartamento composto da tre locali oltre i servizi, sito al piano sesto, con annesso un vano a uso cantina nel seminterrato

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 6, ha un'altezza interna di 2,98. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 271 sub. 25 (catasto fabbricati), scheda T204412, categoria A/3, classe 4, consistenza 4.5 vani rendita 395,09 Euro, indirizzo catastale: viale Lombardia 23, piano: 6-S1, intestato a derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze: Dell'appartamento: a Nord, viale Lombardia; a Est, ad est, proprietà di terzi; a sud, proprietà di terzi; pianerottolo e vano scala comune; ad ovest, parti comuni e proprietà di terzi. Della cantina: a nord, vano caldaia; ad est, corridoio comune; a sud ed ovest, proprietà di terzi. Superficie catastale totale 79 mq - Totale escluse aree scoperte 77 mq

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 7 piani fuori terra, 1 piano interrato.

A1 cantina, composto da 1 locale, sviluppa una superficie commerciale di 1,71 mq.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	77,13 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	1,71 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 76.337,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 67.420,63
Data della valutazione:	16/01/2019

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato senza alcun titolo.

L'esecutata ha dichiarato che l'immobile è occupato da suoi parenti: la sorella con due figli maggiorenni e la madre anziana

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: Nessuna.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento, stipulato il 28/04/2015 a firma di Tribunale di Milano ai nn. 17536 di repertorio, trascritto il 22/07/2015 a Milano2 ai nn. 73153/48398, a favore di ...

Pignoramento trascritto per la somma di euro 8.551,07 oltre tassa di registro e interessi legali dalla data di notifica del precetto al saldo effettivo

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: **€. 2.550,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 5.100,00**

Millesimi condominiali: **40/1000**

Ulteriori avvertenze:

Sono in corso alcune pratiche di recupero crediti promosse dal Condominio Lombardia 23 nei confronti dei proprietari morosi.

Inoltre l'amministratore di condominio ha dichiarato che a breve il condominio provvederà a effettuare lavori straordinari di riqualificazione dell'impianto di riscaldamento centralizzato anche se non ancora deliberati

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

... per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 23/06/1992), con atto stipulato il 23/06/1992 a firma di Notaio Valerio Chianese ai nn. 49694 di repertorio, trascritto il 03/07/1992 a Milano 2 ai nn. 54432/38104, in forza di atto di compravendita

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Le opere edilizie relative al fabbricato sono state iniziate anteriormente al 1 settembre 1967.

L'accesso agli atti edilizi effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pioltello in data 19.11.2018, finalizzato alla ricerca degli atti di fabbrica e di eventuali successive varianti licenziate, ha rilevato la non reperibilità di pratiche edilizie relative all'immobile in oggetto, come da certificazione allegata rilasciata dal Comune di Pioltello in data 03.12.2018 Prot. 49610

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio adottato, in forza di delibera aggiornamento 2011, l'immobile ricade in zona Residenza intensa Tessuto con edifici pluripiano

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non si è potuto procedere alla verifica della conformità edilizia del subalterno causa irreperibilità degli atti di fabbrica: risulta quindi necessario procedere a predisporre pratica edilizia a sanatoria (normativa di riferimento: Testo unico edilizia e regolamento edilizio)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: • pratica edilizia a sanatoria

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- pratica edilizia a sanatoria compresa di spese tecniche e oneri professionali : €2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: brevi

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN PIOLTELLO VIALE LOMBARDIA 23, FRAZIONE LIMITO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a PIOLTELLO viale Lombardia 23, frazione Limito, della superficie commerciale di **77,13 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà

Appartamento composto da tre locali oltre i servizi, sito al piano sesto, con annesso un vano a uso cantina nel seminterrato

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 6, ha un'altezza interna di 2,98. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 271 sub. 25 (catasto fabbricati), scheda T204412, categoria A/3, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita 395,09 Euro, indirizzo catastale: viale Lombardia 23, piano: 6-S1, intestato a ██████████ derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze: Dell'appartamento: a Nord, viale Lombardia; a Est, ad est, proprietà di terzi; a sud, proprietà di terzi; pianerottolo e vano scala comune; ad ovest, parti comuni e proprietà di terzi.

Della cantina: a nord, vano caldaia; ad est, corridoio comune; a sud ed ovest, proprietà di terzi

Superficie catastale totale 79 mq - Totale escluse aree scoperte 77 mq

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 7 piani fuori terra, 1 piano interrato.

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 (i più importanti centri limitrofi sono Milano). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco delle Cascine a 2 km.

SERVIZI

farmacie	vicino a casa	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
scuola elementare	vicino a casa	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
supermercato	vicino a casa	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
negozi al dettaglio	vicino a casa	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
scuola per l'infanzia	vicino a casa	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 600 mt ca	vicino a casa	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
autobus distante 100 mt	vicino a casa	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
superstrada distante 1 km ca	vicino a casa	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	vicino a casa	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
esposizione:	vicino a casa	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
luminosità:	vicino a casa	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
panoramicità:	vicino a casa	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
impianti tecnici:	vicino a casa	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	vicino a casa	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
servizi:	vicino a casa	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare, sita al piano sesto, è dotata di un doppio affaccio rivolto verso Nord e verso Est ed è così composta: corridoio di ingresso e di distribuzione a tutti i locali, soggiorno con balcone, due camere da letto con balcone, cucina e bagno finestrato, 2 balconi.

Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare risulta scarso e si ritiene necessaria ristrutturazione totale compresi serramenti interni ed esterni

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni</i> : doppia anta a battente realizzati in legno con vetro doppio	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni</i> : anta singola a battente realizzati in legno tamburato e vetro	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrelle di ceramica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso</i> : anta a battente in legno realizzato in legno	pes	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni</i> : tapparelle	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento esterno</i> : realizzato in mattoncini	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno</i> : posto in bagno realizzato in piastrelle in ceramica	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno</i> : posto in cucina realizzato in piastrelle in ceramica	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>ascensore</i> : conformità: da verificare	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>citofonico</i> : audio conformità: da verificare	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>elettrico</i> : sotto traccia conformità: da verificare	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>termico</i> : centralizzato i diffusori sono in termosifoni in ghisa conformità: da verificare	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>idrico</i> : autonomo con alimentazione in metano, la rete di distribuzione è realizzata in sottotraccia conformità: a norma	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Strutture:

<i>scale esterne</i> : a doppia rampa costruite in rivestimento in marmo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
--	-------------	---------------------

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	75,00	x	100 %	=	75,00
balcone	8,50	x	25 %	=	2,13
Totale:	83,50				77,13

ACCESSORI:

cantina, composto da 1 locale, sviluppa una superficie commerciale di 1,71 mq.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Geopoi Banca dati Agenzia delle Entrate (09/01/2019)

Domanda: Comune: Pioltello - Fascia/zona: Periferica/Rivoltana, D'annunzio, Stazione, Cassanese - Tipologia prevalente: Abitazioni civili - Destinazione: Residenziale - Abitazioni di tipo economico - Stato conservativo: normale

Valore minimo: 1.100,00

Valore massimo: 1.450,00

Note: visura Geopoi allegata alla stima

Borsino immobiliare.it (09/01/2019)

Domanda: Comune: Pioltello - Zona: Rivoltana, Cava Concrete, via della Stazione, Monza, Molise - Abitazioni di tipo economico (in buono stato)

Valore minimo: 998,00

Valore massimo: 1.271,00

Note: visura Borsino immobiliare allegata alla stima

Immobiliare.it (11/01/2019)

Domanda: Appartamento in Pioltello Limito - Trilocale - 4 piano - mq 85 - composto da: ingresso soggiorno cucina abitabile 2 camere bagno 2 balconi solaio

Offerta: 110.000

Valore minimo: 1.160,00

Valore massimo: 1.294,00

Note: appartamento analogo per metratura, consistenza e zona, superiore per stato di conservazione

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Confronto di mercato con comparazione tra agenzie di rilevazione prezzi di mercato e prezzo di vendita di unità immobiliari simili presenti in agenzie immobiliari su Internet.

In base a quanto rilevato nei borsini e nelle richieste delle agenzie, considerato lo stato di conservazione scarso dell'immobile si considera che il prezzo corretto di mercato sia pari a euro/mq 1000

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	77,13	x	1.000,00	=	77.125,00
Valore superficie accessori:	1,71	x	1.000,00	=	1.712,50
					<u>78.837,50</u>

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 78.837,50

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 78.837,50

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 a uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato a 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:

100% delle superfici calpestabili;

100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);

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, ufficio tecnico di Pioltello, agenzie: On line, osservatori del mercato immobiliare Banca dati dell'Agenzia delle Entrate 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 DEL CORPE:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	77,13	1,71	€ 78.837,50	€ 78.837,50
				€ 78.837,50	€ 78.837,50

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: **€. 76.337,50**

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: **€. 3.816,88**

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: **€. 5.100,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 67.420,63**

data 16/01/2019

il tecnico incaricato
ELENA CAO

ELENCO ALLEGATI

- 1070_2015_1_Rilievo fotografico
- 1070_2015_2_Visura storica
- 1070_2015_3_Planimetria catastale
- 1070_2015_4_Mappa
- 1070_2015_5_Atto compravendita 1992 Notaio Valerio Chianese
- 1070_2015_6_Elenco sintetico formalità
- 1070_2015_7_Nota trascrizione pignoramento
- 1070_2015_8_Responso contratti locazione
- 1070_2015_9_Osservazioni di mercato
- 1070_2015_10_Comunicazione Comune Pioltello Accesso Atti
- 1070_2015_11_Perizia Privacy
- 1070_2015_12_Attestazione invio stima

