TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

103/2018

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Banco BPM Spa

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Simona Caterbi

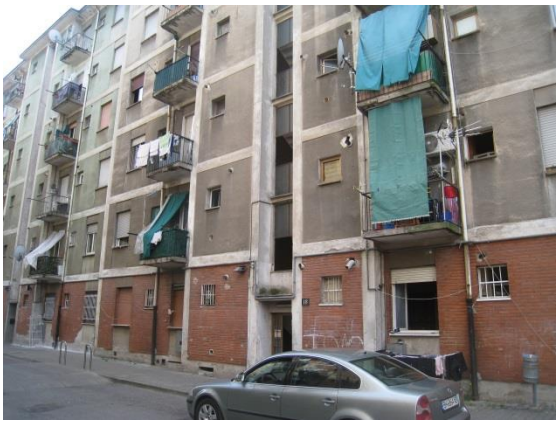
CUSTODE:

Avv. Maria Grazia Saia

Nomina e giuramento data: 09/04/2018

PERIZIA PRIVACY

del 13/06/2018



TECNICO INCARICATO:

FRANCESCA BAVESTRELLI

CF:BVSFNC62C63F205O
telefono: 02866130
fax: 02866130
email: f.bavestrelli@gmail.com
PEC: bavestrelli.6129@oamilano.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 103/2018

LOTTO 1

appartamento A/3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a PIOLTELLO Piazza Garibaldi 18, frazione Limito, della superficie commerciale di **49,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Appartamento al piano rialzato composto di due locali, servizi e relativo vano solaio.

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

- **foglio 9 particella 198 sub. 3** (catasto fabbricati), scheda T160037, categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 247,90 Euro, indirizzo catastale: Piazza Garibaldi 9, piano: T-6, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21/09/2016 protocollo n. MI0487087 in atti dal 21/09/2016
  Coerenze:
  dell'appartamento: cortile comune su due lati, proprietà di terzi, vano scala.
  del solaio: proprietà di terzi su due lati e corridoio comune sugli altri due lati.
  Nei documenti catastali il numero civico è 9, nell'atto di provenienza è 19 –
  Intestataria catastale (*** DATO OSCURATO ***) che nell'atto di compravendita risulta (*** DATO OSCURATO ***) - stesso Codice fiscale.
  L'indirizzo corretto è Piazza Garibaldi 18 - Casa Ortensia

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1959 ristrutturato nel 2010.
A.1 **sottotetto non abitabile**, composto da 1 locale, sviluppa una superficie commerciale di **2,10** Mq. Non è stato possibile accedere al locale solaio in quanto la proprietaria non è in possesso delle chiavi e non ne conosce l'ubicazione. la consistenza è stata verificata sulla planimetria catastale

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**49,00 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**2,10 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 46.700,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 44.365,00**
Data della valutazione:	**07/06/2018**

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**, stipulata il 05/02/2008 a firma di Notaio De Rosa Giuseppe ai nn. 20554/14952 di repertorio, iscritta il 14/02/2008 a Milano 2 ai nn. 19627/4549, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia Mutuo.
Importo ipoteca: 236000.
Importo capitale: 118000.
Durata ipoteca: 30 anni.
Tasso interesse annuo 6,272%

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 26/12/2017 a firma di Ufficiale Giudiziario di Milano ai nn. 49009 di repertorio, trascritta il 28/02/2018 a Milano 2 ai nn. 25876/17211, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione mutuo.
Per euro 132.030,45 oltre interessi e spese

4.2.3. Altre trascrizioni: ***Nessuna.***

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Da circa tre anni non è stato nominato amministratore di condominio pertanto non è stato possibile pervenire le spese di proprietà e i millesimi condominiali

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 05/02/2008), con atto stipulato il 05/02/2008 a firma di Notaio De Rosa Giuseppe ai nn. 20552/14950 di repertorio, trascritto il 14/02/2008 a Milano 2 ai nn. 19626/10603, in forza di atto di compravendita.
Nella nota di trascrizione l'immobile risulta in Piazza Garibaldi al civico 19 - nell'atto di provenienza invece risulta il civico 18

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (fino al 24/01/2006), con atto stipulato il 15/01/1987 a firma di Notaio Leonardo Soresi ai nn. 29175 di repertorio, registrato il 30/01/1987 a Milano ai nn. 8189, trascritto il 10/02/1987 a Milano 2 ai nn. 15240/12253, in forza di atto di compravendita.
Successivamente rettificato quanto alla corretta identificazione del mappale con Trascrizione a favore del 14/02/2008 ai nn. 19630/10604

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 24/01/2006 fino al 05/02/2008), registrato il 23/01/2007 a Messina ai nn. 42 vol.2485, in forza di denuncia di successione.
Non risulta trascritta l'accettazione tacita di eredità (come già evidenziato dal Giudice nella Nomina).
Nella nota di trascrizione atto del 2008 Notaio De Rosa le quote sono indicate come coniuge titolare di 6/9 e i figli titolari ciascuno di 1/9- mentre nella denuncia di successione sono stati correttamente indicati come titolari di 3/9 la moglie e 2/9 ciascuno i figli - dette quote sono state peraltro correttamente indicate nel quadro D.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla Osta per esecuzione opere edili **N. 1959**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione n.4 edifici contrassegnati con i nomi: Glicine, Gardenia, Ortensia,Giglio, rilasciata il 06/04/1959, agibilità del 17/02/1961.
Lo scrivente ha effettuato la visura presso il Comune di Pioltello in data 6 giugno 2018 - nel fascicolo edilizio sono presenti esclusivamente il Nulla Osta, la richiesta di abitabilità e la dichiarazione di abitabilità e mancano tutte le planimetrie

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio adottato, in forza di delibera Delibera di CC n.10 del 13/03/2017, l'immobile ricade in zona Residenza intensa "tessuto con edifici pluripiano". Norme tecniche di attuazione ed indici: Ambito residenziale consolidato intensivo

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

In mancanza delle tavole planimetriche relative agli atti di fabbrica, si può comunque desumerne la regolarità edilizia in quanto l'edificio è stato costruito prima del 1 settembre 1967 e la distribuzione interna dell'appartamento all'epoca della costruzione dovrebbe essere conforme ai contenuti della planimetria catastale presentata il 26-06-1962.

Sono state rilevate le seguenti difformità:
Alla data del sopralluogo 7.06.18 la distribuzione interna dell'unità immobiliare risulta diversa rispetto ai contenuti grafici della planimetria catastale in quanto sono stati demoliti i tavolati divisori dei locali cucina e soggiorno per creazione diunico locale. Inoltre non è presente il disimpegno regolamentare tra locale cottura e bagno. (normativa di riferimento: testo Unico Edilizia - Regolamento di Igiene Regione Lombardia)
Le difformità sono regolarizzabili mediante:
Creazione di disimpegno attraverso opere di elevazione divisorio in cartongesso con fornitura e posa di porta a battente.
Pratica edilizia a sanatoria con evidenziate le opere effettuate e da effettuarsi. Pratica edilizia a sanatoria

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

- opere edilizie per creazione disimpegno e fornitura porta: €.1.000,00
- oneri professionali e sanzione amministrativa per pratica edilizia a sanatoria: €.2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: brevi

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Alla data del sopralluogo 7.06.18 la distribuzione interna dell'unità immobiliare risulta diversa rispetto ai contenuti grafici della planimetria catastale in quanto sono stati demoliti i tavolati divisori dei locali cucina e soggiorno per creazione di grande locale unico.
Le difformità sono regolarizzabili mediante: variazione catastale a seguito di Pratica edilizia a sanatoria
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- oneri professionali per variazione catastale e diritti: €.900,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: brevi

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN PIOLTELLO PIAZZA GARIBALDI 18, FRAZIONE LIMITO

APPARTAMENTO

Foglio 9 – particella 198 – subalterno 3

appartamento a PIOLTELLO Piazza Garibaldi 18, frazione Limito, della superficie commerciale di **49,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Appartamento al piano rialzato composto di due locali, servizi e relativo vano solaio.

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

- **foglio 9 particella 198 sub. 3** (catasto fabbricati), scheda T160037, categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 247,90 Euro, indirizzo catastale: Piazza Garibaldi 9, piano: T-6, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21/09/2016 protocollo n. MI0487087 in atti dal 21/09/2016
  Coerenze:
  dell'appartamento: cortile comune su due lati, proprietà di terzi, vano scala.
  del solaio: proprietà di terzi su due lati e corridoio comune sugli altri due lati.
  Nei documenti catastali il numero civico è 9, nell'atto di provenienza è 19 –
  Intestataria catastale (*** DATO OSCURATO ***) che nell'atto di compravendita risulta (*** DATO OSCURATO ***) - stesso Codice fiscale.
  L'indirizzo corretto è Piazza Garibaldi 18 - Casa Ortensia

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1959 unità immobiliare ristrutturata parzialmente nel 2010.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

negozi al dettaglio — al di sotto della media

parco giochi — al di sotto della media

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 200 metri — al di sopra della media

autobus distante 100 metri — nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano: — al di sotto della media

esposizione: — al di sotto della media

luminosità: — nella media

panoramicità: — al di sotto della media

impianti tecnici: — al di sotto della media

stato di manutenzione generale: — al di sopra della media

servizi: — nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il fabbricato e le parti comuni presentano scarso stato di manutenzione. Non è presente ascensore.

L'unità immobiliare è composta di grande locale soggiorno con angolo cottura, camera da letto e bagno con finestra.

La zona cottura e il bagno sono stati ristrutturati nel 2008/2010 e sono in buono stato di manutenzione

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: ante a battente realizzati in legno vetro singolo nelle camere - ferro e vetro nei locali bagno e cucina — mediocre

pavimentazione esterna: realizzata in piastrelle ceramica — al di sotto della media

protezioni infissi esterni: tapparelle realizzate in ferro — nella media

rivestimento interno: posto in bagno e aangolo cottura realizzato in piastrelle ceramica — buono

portone di ingresso: anta singola a battente realizzato in legno con serratura sicurezza — al di sotto della media

Degli Impianti:

termico: autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni in alluminio
conformità: da verificare — al di sopra della media

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V
conformità: da verificare — nella media

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	49,00	x	100 %	=	49,00
Totale:	**49,00**				**49,00**

ACCESSORI:

sottotetto non abitabile, composto da 1 locale, di consistenza circa 7 mq ,sviluppa una superficie commerciale di **2,10** Mq.

Non è stato possibile accedere al locale solaio in quanto la proprietaria non è in possesso delle chiavi e non ne conosce l'ubicazione. la consistenza è stata verificata sulla planimetria catastale

VALUTAZIONE DEI BENI:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *confronto di mercato*

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Geopoi - Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate (07/06/2018)

Domanda: Pioltello - Zona B1 - centrale

Offerta: abitazioni di tipo economico - stato normale

Valore minimo: 1.200,00

Valore massimo: 1.650,00

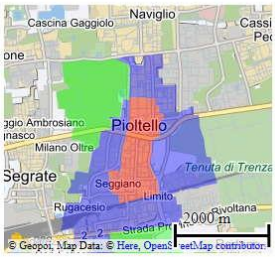
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

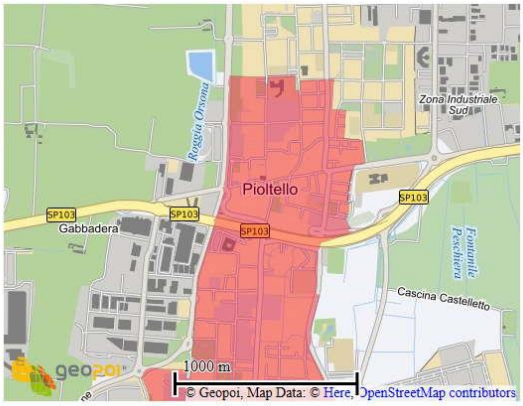
Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 2
Provincia: MILANO
Comune: PIOLTELLO
Fascia/zona: Centrale/CENTRO, SAN FRANCESCO, MANTEGNA
Codice zona: B1
Microzona: 3
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	1950	2550	L	7	9,2	L
Abitazioni civili	Normale	1700	1950	L	5,7	6,7	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1650	1900	L	5,8	7	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1200	1650	L	4,2	5,7	L
Box	Normale	1000	1200	L	4,3	5,3	L

Stampa Legenda

Spazio disponibile per annotazioni





Borsino immobiliare.it (07/06/2018)

Domanda: Quotazioni Pioltello Zona Rivoltana- Via della Stazione

Offerta: Abitazioni di tipo economico - in buono stato

Valore minimo: 991,00

Valore massimo: 1.126,00

Abitazioni e Ville	Valori di Vendita Eu/mq			Valori di Locazione Eu/mq/mese			Rendimento
	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	Tasso capitalizzaz.
Abitazioni civili (In buono stato)	1.261	**1.351**	1.441	3,6	**3,6**	3,6	**3,2%**
Abitazioni civili (In ottimo stato)	1.711	**1.846**	1.981	5,4	**5,9**	6,3	**3,8%**
Abitazioni civili (Da ristrutturare)	810	**946**	1.081	1,8	**2,3**	2,7	**2,9%**
Abitazioni di tipo economico (In buono stato)	991	**1.126**	1.261	2,7	**3,2**	3,6	**3,4%**
Abitazioni di tipo economico (In ottimo stato)	1.306	**1.531**	1.756	4,5	**5,0**	5,4	**3,9%**
Abitazioni di tipo economico (Da ristrutturare)	693	**842**	991	1,8	**2,3**	2,7	**3,2%**
Ville e Villini (In buono stato)	1.261	**1.351**	1.441	3,6	**4,1**	4,5	**3,6%**
Ville e Villini (In ottimo stato)	1.711	**1.936**	2.161	5,4	**6,3**	7,2	**3,9%**
Ville e Villini (Da ristrutturare)	828	**1.000**	1.171	1,8	**2,3**	2,7	**2,7%**
Uffici	Valori di Vendita Eu/mq			Valori di Locazione Eu/mq/mese			Rendimento

Agenzie Immobiliari online

Trovit (07/06/2018)

appartamento Piazza Garibaldi Pioltello in vendita all'asta

Offerta: bilocale al piano primo mq 54 euro 30.000

Valore massimo: 555,00

Trovit (07/06/2018)

appartamento PiazzaGaribaldi Pioltello in vendita

Offerta:: bilocale mq.55 euro 45000 Valore massimo:

833,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione dei rapporti mercantili delle superfici principali, secondarie ed accessorie si seguono le indicazioni del SIM (Sistema italiano di misurazione) salvo aggiustamenti in base al segmento di mercato

Sulla base delle verifiche effettuate, tenuto conto delle caratteristiche dell'unità oggetto di stima e del contesto urbano di appartenenza, si considerano tra i valori qualitativi più significativi:

- il buono stato dei locali bagno e cucina recentemente ristrutturati;

tra i fattori meno qualificanti, si considerano:

- il livello scadente di manutenzione e pulizia delle parti comuni;
- il contesto di riferimento
- il livello di manutenzione dei serramenti esterni (serramenti in legno e ferro senza vetrocamera).

La stima è sempre riferita alle condizioni dell'immobile rilevate al momento del sopralluogo inoltre la valutazione è da intendersi sempre a corpo e non a misura

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	49,00	x	1.000,00	=	**49.000,00**
Valore superficie accessori:	2,10	x	1.000,00	=	**2.100,00**
					51.100,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 51.100,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 51.100,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La Stima è stata effettuata con il procedimento del confronto di mercato , attraverso la comparazione tra i valori di mercato rilevati su banca dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate e i valori del Borsino Immobiliare, poi confrontati con prezzi richiesti in annunci di vendita, per immobili simili nel segmento di mercato, pubblicati su siti online specializzati. Il prezzo medio rilevato è stato poi corretto in base alle caratteristiche del soggetto. La stima è sempre riferita alle condizioni dell'immobile rilevate al momento del sopralluogo (07-06-18), inoltre la valutazione è sempre da intendersi a corpo e non a misura.

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico–sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Pioltello, agenzie: siti sonline specializzati, osservatori del mercato immobiliare anca dati Agenzia delle Entrate- Borsino 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	appartamento	49,00	2,10	51.100,00	51.100,00
				51.100,00 €	**51.100,00 €**

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
L'immobile non risulta divisibile

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.400,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 46.700,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):
Riduzione del valore del **5%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e **€. 2.335,00**

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:

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:	**€. 44.365,00**

data del sopralluogo 07/06/2018

data della valutazione -07/06/18

data della relazione 13/06/18

il tecnico incaricato
FRANCESCA BAVESTRELLI

ELENCO ALLEGATI:

Rilievo fotografico

Perizia Privacy

1. Visura catastale
2. Estratto di mappa
3. Elenco sintetico formalità
4. Iscrizione di ipotaca
5. Nota trascrizione rettifica
6. Nota trascrizione compravendita
7. Planimetria catastale
8. Atto provenienza
9. Nulla osta per esecuzione opere
10. Richiesta di abitabilità
11. Autorizzazione di abitabilità
12. Verbale di sopralluogo
13. Comunicazione Ag. Entrate assenza Contratti Locazione
14. Ricevuta di invio Stima ai creditor