



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

1151/2017

PROCEDURA PROMOSSA DA:

GUBER spa

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Galioto Marianna

CUSTODE:

Dott. Ermenegildo Minisini

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 22/05/2018

creata con Tribu Office 6



TECNICO INCARICATO:

ANNA GUERRIERO

CF:GRRNNA68S68F839Z

con studio in MILANO (MI) Via Giuseppe Mercalli 22

telefono: 0258322717

email: anna.guerriero@tiscali.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 1151/2017

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a MILANO Via Tartini 13/A, quartiere Dergano, della superficie commerciale di 47,64 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento al primo piano in stabile condominiale, composto da due locali, cucinotto, ripostiglio e bagno, con annesso vano solaio al piano settimo.

L'unità immobiliare è dotata di affacci in direzione est e ovest prospicienti sul cortile interno.

Si evidenzia, per pronto riferimento del Signor Giudice, che tramite accesso al CENED è stato verificato che per l'unità immobiliare in trattazione non è stato presentato il certificato energetico (APE) al catasto competente.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-7, scala A, ha un'altezza interna di 2,90 m. Identificazione catastale:

- foglio 133 particella 210 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 51 mq, rendita 371,85 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe Tartini n 13, piano: 1-7, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze: appartamento: a nord con la proprietà di terzi e corridoio comune, a sud proprietà di terzi, ad est e ovest cortile comune solaio: a nord e a sud proprietà di terzi, ad est corridoio comune di accesso, ad ovest proprietà di terzi

L'intero edificio sviluppa 7 oltre al piano terra piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1967.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	47,64 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 71.460,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 67.887,00
Data della valutazione:	22/05/2018

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

Si evidenzia, per pronto riferimento del Signor Giudice dell'Esecuzione, che in occasione del sopralluogo esperito in data 14 dicembre 2017, [REDACTED] proprietario dell'unità immobiliare sottoposta ad esecuzione forzata, ha riferito che la stessa unità è occupata da se stesso, dalla moglie e tre figli minorenni, oltre che da [REDACTED] nato in [REDACTED] il [REDACTED] CF [REDACTED]



cointestatario del mutuo erogato dal Banco BPM s.p.a. nonchè fratello dell'esecutato e da [redacted] titolare del contratto di locazione registrato al n. [redacted] serie [redacted] del [redacted] presso l'Agenzia delle Entrate di Milano - Ufficio Territoriale di Milano 2.

Dal contratto, acquisito in copia presso l'Agenzia delle Entrate si rileva che: "Il contratto è stipulato per la durata di anni 4 + 4 dal 10/11/2015 al 09/11/2019 e s'intenderà rinnovato per altri quattro anni nell'ipotesi in cui il locatore non comunichi al conduttore disdetta del contratto motivata ai sensi dell'art. , comma 1 della L. 9 dicembre 1998, n. 431, da recapitarsi mediante raccomandata almeno 6 mesi prima della scadenza (...). Il Canone annuo di locazione è convenuto in € 4.200,00 + 1800 spese che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatario in n. 12 rate uguali anticipate di € 500,00, ciascuna scadenti il 10 del mese. (...)"

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 16/12/2004 a firma di Notaio Dott. Rosario Franco ai nn. 7.836/3.453 di repertorio, iscritta il 21/12/2004 a Milano I ai nn. 101187/21011, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di finanziamento.

Importo ipoteca: 300.000,00.

Importo capitale: 150.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

Sulla nota di iscrizione, nella Sezione C - Soggetti Contro si legge: "Debitori non datori di ipoteca [redacted] nato in [redacted] il [redacted] CF [redacted]"

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritto il 08/06/2017 a Milano I ai nn. 40384/27527, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobile

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:	€ 1.156,76
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:	



L'amministrazione Condominiale Pulze, con riguardo alla proprietà per cui è trattazione ha comunicato quanto segue: "Estratto conto situazione contabile: ad oggi risulta un credito di € 88,33. Segnaliamo inoltre che da gennaio 2018 mensilmente viene versato l'importo di € 150,00. "

Si allegano alla presente stima la certificazione dell'impianto elettrico condominiale e l'estratto conto gestione ordinaria 2017-2018 a nome dell'esecutato [REDACTED]

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 16/12/2004), con atto stipulato il 16/12/2004 a firma di Notaio Dott. [REDACTED] ai nn. [REDACTED] di repertorio, trascritto il 21/12/2004 a Milano 1 ai nn. [REDACTED] in forza di atto di compravendita

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (fino al 29/03/2003), con atto stipulato il 19/10/1961 a firma di Notaio Dott. [REDACTED] ai nn. [REDACTED] di repertorio, trascritto il 10/11/1961 a Milano 1 ai nn. [REDACTED] 6, in forza di atto di compravendita

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, parzialmente gravata dal diritto di usufrutto a favore di [REDACTED] in forza di successione ex lege in morte di [REDACTED] nato a Affori (Milano) il 10/02/1904 (dal 28/01/1968 fino al 03/06/2004), registrato il 07/08/1968 a Ufficio del Registro di Milano ai nn. n. 123 vol. 1256, trascritto il 14/01/1969 a Milano 1 ai nn. 2680/2082, in forza di successione ex lege in morte di [REDACTED] nato a Affori (Milano) il 10/02/1904

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di dichiarazione di successione in morte di [REDACTED] apertasi in data 29/03/2003 (dal 29/03/2003 fino al 03/06/2004), registrato il 25/06/2003 a Ufficio del Registro di Milano ai nn. 1069 vol. 2003, trascritto il 27/10/2004 a Milano 1 ai nn. 86425/53271, in forza di dichiarazione di successione in morte di [REDACTED] apertasi in data 29/03/2003.

Dalla relazione notarile a firma del Notaio Dott. Enrico Lera, in atti, nella parte "Provenienza nel ventennio" si rileva: "in dipendenza di successione ex lege in morte della (...) signora [REDACTED] apertasi in data 29 marzo 2003 (dichiarazione di successione registrata all'Ufficio del Registro di Milano in data 15 giugno 2003 ai nn 1069 vol. 2003, trascritta a Milano 1 in data 27 ottobre 2004 ai n. 86425/53271), la quota immobiliare alla medesima spettante, pari ad 1/2 (un mezzo), del diritto di piena proprietà degli immobili in oggetto veniva devoluta a favore della figlia signora [REDACTED] in predetta, la quale pertanto ne diveniva piena ed esclusiva proprietaria, verificandosi altresì il ricongiungimento alla proprietà del diritto di usufrutto parziale spettante alla medesima signora [REDACTED]

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 03/06/2004 fino al 16/12/2004), con atto stipulato il 03/06/2004 a firma di Notaio Dott. [REDACTED] ai nn. [REDACTED] di repertorio, trascritto il 15/06/2004 a Milano 1 ai nn. [REDACTED] in forza di atto di compravendita

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si evidenzia, per pronto riferimento del Signor Giudice, che lo scrivente ha protocollato presso il Comune di Milano, istanza di accesso a cui l'Ufficio Visure non ha dato allo stato seguito, nonostante sia stato sollecitato il Responsabile dell'Ufficio.

Premesso quanto sopra, dall'atto di provenienza, con riguardo alla conformità edilizia, si rileva: "Ai sensi degli artt. 3 e 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, la parte alienante, consapevole



della responsabilità penale in caso di dichiarazioni false o mendaci, dichiara a mente della legge 28 febbraio 1985 numero 47, che la edificazione del cespite in oggetto con il compendio di cui è parte è iniziata in epoca antecedente al primo settembre 1967 e che, fino ad oggi, non sono intervenute modificazioni, variazioni, mutamenti di destinazione d'uso e quant'altro soggetto ad autorizzazione, approvazione, concessione, permesso di costruire, nè risultano essere stati adottati provvedimenti sanzionatori di alcun genere."

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si evidenzia, per pronto riferimento del Signor Giudice, che lo scrivente ha protocollato presso il Comune di Milano, istanza di accesso a cui l'Ufficio Visure non ha dato allo stato seguito, nonostante sia stato sollecitato il Responsabile dell'Ufficio.

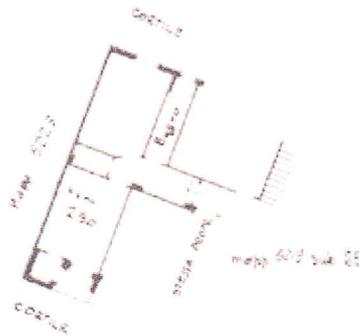
Premesso quanto sopra, dall'atto di provenienza, con riguardo alla conformità edilizia, si rileva: "Ai sensi degli artt. 3 e 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, la parte alienante, consapevole della responsabilità penale in caso di dichiarazioni false o mendaci, dichiara a mente della legge 28 febbraio 1985 numero 47, che la edificazione del cespite in oggetto con il compendio di cui è parte è iniziata in epoca antecedente al primo settembre 1967 e che, fino ad oggi, non sono intervenute modificazioni, variazioni, mutamenti di destinazione d'uso e quant'altro soggetto ad autorizzazione, approvazione, concessione, permesso di costruire, nè risultano essere stati adottati provvedimenti sanzionatori di alcun genere."

Premesso quanto sopra lo scrivente riferisce, come ha riferito, solo sulla conformità catastale del bene sottoposto a esecuzione forzata.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.



Estratto planimetria catastale-data di presentazione 4-4-1961

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

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

BENI IN MILANO VIA TARTINI 13/A, QUARTIERE DERGANO



APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MILANO Via Tartini 13/A, quartiere Dergano, della superficie commerciale di 47,64 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento al primo piano in stabile condominiale, composto da due locali, cucinotto, ripostiglio e bagno, con annesso vano solaio al piano settimo.

L'unità immobiliare è dotata di affacci in direzione est e ovest prospicienti sul cortile interno.

Si evidenzia, per pronto riferimento del Signor Giudice, che tramite accesso al CENED è stato verificato che per l'unità immobiliare in trattazione non è stato presentato il certificato energetico (APE) al catasto competente.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-7, scala A, ha un'altezza interna di 2,90 m. Identificazione catastale:

- foglio 133 particella 210 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 51 mq, rendita 371,85 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe Tartini n 13, piano: 1-7, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze: appartamento: a nord con la proprietà di terzi e corridoio comune, a sud proprietà di terzi, ad est e ovest cortile comune solaio: a nord e a sud proprietà di terzi, ad est corridoio comune di accesso, ad ovest proprietà di terzi

L'intero edificio sviluppa 7 oltre al piano terra piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1967.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica 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 sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

metropolitana distante circa 500 m fermata Dergano - Linea M3 gialla



tram distante circa 200 m fermata tram linea 82



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:



esposizione:



luminosità:



panoramicità:



impianti tecnici:



stato di manutenzione generale:



servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Degli Impianti:

termico: centralizzato conformità: non rilevabile



idrico: sottotraccia conformità: non rilevabile



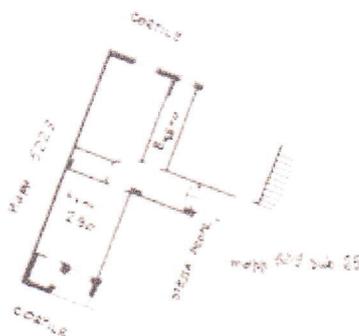
gas: sottotraccia conformità: non rilevabile	★★★★★
elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220 V conformità: a vista non a norma	★★★
citofonico: audio conformità: non rilevabile	★★★★★
ascensore: conformità: non rilevabile	★★★★★
antenna collettiva: centralizzata conformità: non rilevabile	★★★★★
Delle Componenti Edilizie:	
rivestimento interno: posto in cucinotto e bagno realizzato in monocottura	★★★
protezioni infissi esterni: tapparelle realizzate in PVC	★★★
portone di ingresso: in legno con serratura tipo blindo	★★★
pavimentazione interna: realizzata in monocottura	★★★
infissi interni: a battente realizzati in legno e vetro	★★★
infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in ferro	★★★

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	46,29	x	100 %	=	46,29
balconcino	2,00	x	30 %	=	0,60
soffitto	3,00	x	25 %	=	0,75
Totale:	51,29				47,64



Estratto planimetria catastale-data di presentazione 4-4-1961



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Fonti di informazione:

Banca dati Osservatorio del Mercato Immobiliare - OMI - Agenzia del Territorio: Comune di Milano;
Fascia/zona: Periferica/BOVISA, BAUSAN, IMBONATI, abitazioni civili in uno stato di
conservazione normale valori compresi tra 1.750,00 ÷ 2.400,00 €/mq.

Estratto Listino Borsa Immobiliare di Milano 1° semestre 2017 - numero 51 - edito dalla C.C.I.A.A. in
collaborazione con la F.I.M.A.A.: prezzi di mercato in Comune di Milano, Settore Nord,
Decentramento: Bovisa-Dergano, appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare valori
compresi tra 1.800,00 ÷ 2.500,00 €/mq.

Borsino Immobiliare di Milano, zona: Bovisa, Bausan, Gorla, prezzi di mercato abitazioni civili in
fascia media in buono stato 1.486,00 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Valore superficie principale: 47,64 x 1.500,00 = **71.460,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 71.460,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 71.460,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

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	47,64	0,00	71.460,00	71.460,00
				71.460,00 €	71.460,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 71.460,00**

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: **€. 3.573,00**

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: **€. 67.887,00**

data 22/05/2018

il tecnico incaricato
ANNA GUERRIERO

