



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

2835/2016

PROCEDURA PROMOSSA DA:
BANCA POPOLARE DI VICENZA spa

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 02/02/2018

creata con Tribù 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 2835/2016

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a MILANO Viale Caterina da Forlì 3, della superficie commerciale di **55,03** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento con annessa cantina al terzo piano di stabile condominiale, composto da: soggiorno, camera, cucinino, bagno e disimpegno giorno/corridoio.

L'unità immobiliare è dotata di un unico affaccio su Viale Caterina da Forlì.

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.

Identificazione catastale:

- foglio 469 particella 6 sub. 12 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 5, consistenza 55 mq, rendita 640,41 Euro, indirizzo catastale: Viale Caterina da Forlì 3, piano: 3S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: dell'appartamento: proprietà di terzi, vano scala, cortile comune, stabile di Via Caterina da Forlì n. 5. della cantina: corridoio d'accesso, proprietà di terzi, corridoio d'accesso.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **55,03 m²**

Consistenza commerciale complessiva accessori: **0,00 m²**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 132.078,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 125.474,10**

Data della valutazione: **02/02/2018**

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, che l'Agenzia delle Entrate in data 6 ottobre 2017, su istanza dello scrivente, ha comunicato quanto segue: "(...) in riferimento alla Vostra istanza relativa alla Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.E nr. 2835/2016, si comunica che da ricerche effettuate in data odierna al sistema della Banca Dati dell'Anagrafe Tributaria, in capo alla Signora , quale Dante Causa, nessun contratto di locazione e/o di comodato risulta registrato nel nostro Ufficio, inoltre si comunica che in



capo alla Signora _____, in qualità di Dante Causa, risultano 4 contratti di locazioni registrati presso i seguenti Uffici: Ufficio di Milano Privati 2 Demanio al n.100118 serie 3A nel 1998 e al n. 75357 serie 3A nel 1999; Ufficio di Milano 6 al n. 31862 serie 3 nel 2001 e al n. 11101 serie 3 nel 2003.

Per ulteriori informazioni o rilascio di copie bisognerà rivolgersi, per competenza, ai menzionati Uffici."

In data 10 ottobre 2017 lo scrivente ha fatto richiesta agli uffici di Milano 2 e 6, dei contratti di locazione segnalati dall'Ufficio di Milano1 senza avere riscontro alcuno.

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 24/10/2012 a firma di Notaio Dott. _____ ai nn. 384464/84909 di repertorio, iscritta il 07/11/2012 a Milano1 ai nn. 56036/8289, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 150.000,00.

Importo capitale: 100.000,00.

Durata ipoteca: decennale.

Nella Sezione "C" - Soggetti della nota di iscrizione si legge che l'esecutata _____

, è qualificato "Terzo datore di ipoteca". Nella stessa

Sezione "C" è indicato "Debitore non datore di ipoteca" la _____ in qualità di "Debitore non datore"

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritta il 21/12/2016 a Milano1 ai nn. 83000/56169, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale pignoramento immobili

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: **€. 1.728,77**

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



Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 475,59**

Millesimi condominiali: **23,79**

Ulteriori avvertenze:

Si evidenzia, per pronto riferimento del Signor Giudice, che in data 10 ottobre 2017 l'Amministratore condominiale, _____, ha trasmesso, su istanza dello scrivente, la documentazione che di seguito si elenca:

- preventivo spese 2017/2018 di € 1.728,77;
- estratto conto spese arretrate ad oggi per € 475.59;
- certificazione citofoni;
- CPI centrale termica a gas;
- pratica ENEA per centrale termica;
- verbale visita periodica ascensore;
- visita periodica impianto messa a terra.

In particolare nel preventivo di spesa per il periodo 2017/2018 (01/06/2017-31/05/2018) le spese ordinarie sono dettagliate come a seguire:

- spese generali € 474,88;
- riscaldamento € 575,86;
- ascensore € 72,11;
- spese acqua € 184,33;
- amministrative € 298,56;
- spese cortile € 123,03.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 21/12/1990), con atto stipulato il 21/12/1990 a firma di Notaio Dott. _____ ai nn. 164564/11863 di repertorio, trascritto il 08/01/1991 a Milano1 ai nn. 1462/1146, 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 21/12/1990), con atto stipulato il 28/01/1956 a firma di Notaio Dott. _____ ai nn. 18943/2886 di repertorio, registrato il 11/02/1956 a Milano ai nn. 25070 vol. 1111, trascritto il 07/02/1956 a Milano1 ai nn. 5455/4483, in forza di atto di compravendita

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia N. **113382/16644/1953**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Nuova costruzione ad uso civile abitazione, presentata il 15/06/1953 con il n. 13382 di protocollo, rilasciata il 27/08/1953 con il n. 2099 atti 113382/16644/1953 di protocollo, agibilità del 22/06/2009 con il n. 249 atti PG 468503/09 di protocollo



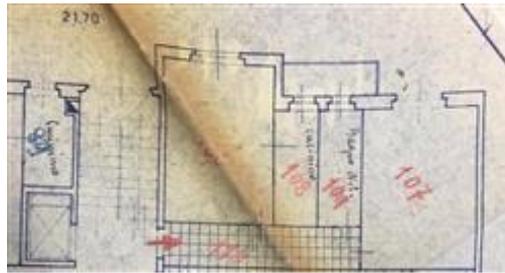
7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

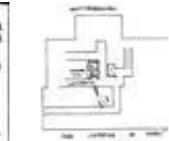
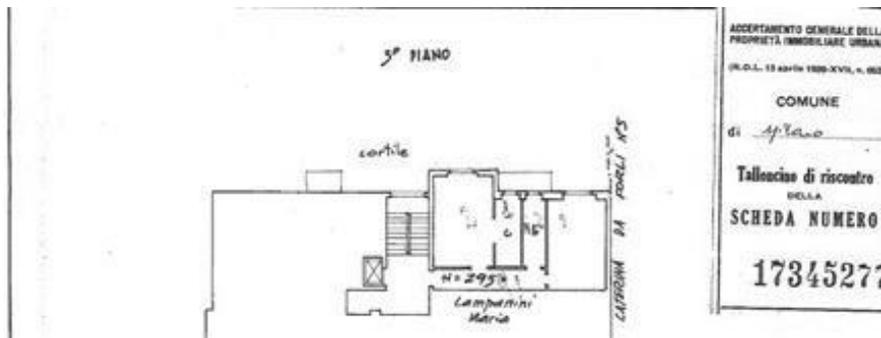


Estratto

Piano Terzo- Tipo approvato con il titolo edilizio rilasciato nel 1953

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.



Estratto planimetria
catastale - Cantina

Estratto planimetria catastale - Appartamento

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MILANO VIALE CATERINA DA FORLÌ 3

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MILANO Viale Caterina da Forlì 3, della superficie commerciale di **55,03** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)



Appartamento con annessa cantina al terzo piano di stabile condominiale, composto da: soggiorno, camera, cucinino, bagno e disimpegno giorno/corridoio.

L'unità immobiliare è dotata di un unico affaccio su Viale Caterina da Forlì.

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.

Identificazione catastale:

- foglio 469 particella 6 sub. 12 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 5, consistenza 55 mq, rendita 640,41 Euro, indirizzo catastale: Viale Caterina da Forlì 3, piano: 3S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 -
Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: dell'appartamento: proprietà di terzi, vano scala, cortile comune, stabile di Via Caterina da Forlì n. 5. della cantina: corridoio d'accesso, proprietà di terzi, corridoio d'accesso.



soggiorno



camera

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 scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

autobus distante 290 m - fermata linea 90
metropolitana distante 880 m - fermata Bande
Nere M1

nella media 
nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:



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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Strutture:

travi: costruite in c.a. nessuna anomalia a vista
solai: solaio laterizio armato . nessuna anomalia a vista

scaie esterne: a due rampe parallele costruite in c.a.. nessuna anomalia a vista

copertura: a terrazzo. nessuna anomalia a vista

Degli Impianti:

ascensore: elettrico diretto conformità: verbale di verifica periodica del 2/3/2017. documentazione prodotta dall'Amministratore condominiale
citofonico: videcitofono. impianto realizzato nel 2014 come da comunicazione dell'Amministratore condominiale

termico: centralizzato - generatore: caldaia a compensazione. L'Amministratore condominiale ha prodotto la certificazione ENEA - Efficienza Energetica - Anno 2014

condizionamento: con diffusori in split conformità: non prodotta

elettrico: sotto traccia , la tensione è di 220V conformità: non prodotta

idrico: sotto traccia conformità: non prodotta

gas: sotto traccia conformità: non prodotta

telefonico: conformità: non prodotta

antenna collettiva: conformità: non prodotta

Delle Componenti Edilizie:

rivestimento interno: posto in cucina realizzato in ceramica

rivestimento interno: posto in bagno realizzato in ceramica



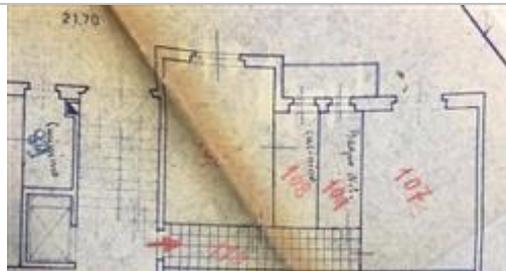
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in parquet laminato. soggiorno, camera, disimpegno/corridoio	buono	
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in ceramica. cucina e bagno	buono	
<i>portone di ingresso:</i> blindato	buono	
<i>infissi interni:</i> a battente realizzati in legno	buono	
<i>infissi esterni:</i> a due battenti realizzati in alluminio con doppio vetro	buono	
<i>protezioni infissi esterni:</i> tapparelle realizzate in pvc	buono	

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	53,73	x	100 %	=	53,73
balcone	2,65	x	30 %	=	0,80
cantina	2,03	x	25 %	=	0,51
Totale:	58,41				55,03



Planimetria piano terzo di cui al titolo edilizio n. 2099 del 27 agosto 1953

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/SEGESTA, ARETUSA, VESPRI SICILIANI, abitazioni civili in uno stato di
conservazione normale valori compresi tra 2.000,00 ÷ 2.700,00 €/mq.



Estratto Listino Borsa Immobiliare di Milano 2° semestre 2016 - numero 50 - edito dalla C.C.I.A.A. in collaborazione con la F.I.M.A.A.: prezzi di mercato in Comune di Milano, Settore Ovest, Decentramento: Bande Nere-Giambellino, appartamenti recenti (entro 30 anni) ristrutturati valori compresi tra 2.200,00 ÷ 2.900,00 €/mq.

Borsino Immobiliare di Milano, zona: Siena, Tripoli, Brasilia, prezzi di mercato abitazioni civili in fascia media in buono stato 2.229,00 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 55,03 x 2.400,00 = **132.078,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 132.078,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 132.078,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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	55,03	0,00	132.078,00	132.078,00
				132.078,00 €	132.078,00 €

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: **€. 132.078,00**

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: **€. 6.603,90**



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: data 02/02/2018	€. 125.474,10

il tecnico incaricato
ANNA GUERRIERO

