



TRIBUNALE ORDINARIO
MILANO
ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
2379/2016

PROCEDURA PROMOSSA DA:
Banca Popolare Commercio e Industria Spa

DEBITORE:



GIUDICE:

Dott.ssa Maria Gabriella Mennuni

CUSTODE:

Avv. Federica Sangiovanni

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA
del 18/10/2017

TECNICO INCARICATO:

FEDERICA PALAZZETTI
CF: PLZFRC70L61D4880
con studio in MILANO (MI) VIA F.LLI MORELLI, 31
telefono: 0233915216
fax: 0233915216
email: cp@aassociati.net
PEC: palazzetti.11364@oamilano.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 2379/2016

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a MILANO viale Tibaldi 8, della superficie commerciale di 34,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████)

Trattasi di monolocale in condominio di livello popolare di cinque piani fuori terra prospiciente il tracciato della circonvallazione. Il monolocale, ubicato al piano secondo senza ascensore, è dotato di bagno con antibagno e piccola zona soppalcata, raggiungibile da scala in legno interna, usata come ripostiglio in quota.

Identificazione catastale:

(catasto fabbricati) foglio 522 particella 503 sub 12, categoria A/4, classe 6, consistenza 1,5 vani, rendita 209,17 Euro, indirizzo catastale: Viale Tibaldi n. 8, piano: 2

intestato a ██████████ nata in PERU il 29/09/1973 CF ██████████

derivante da VARIAZIONE del 13/04/2016 protocollo n. MI0169266 in atti dal 13/04/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 51847.1/2016)

Coerenze: Da nord in senso orario: altra unità immobiliare proprietà di terzi, altra unità immobiliare proprietà di terzi, cortile comune, vano scala comune.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	34,00 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:	€ 51.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 40.900,00
Prezzo di vendita nello stato di "libero"	€ 40.900,00
Prezzo di vendita nello stato di "occupato"	€ 30.675,00
Data della valutazione:	18/10/2017

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da ██████████ con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 30/06/2016, con scadenza il 26/06/2020, registrato il 30/06/2016 a Ufficio Territoriale di Milano 4 ai nn. 5426 serie 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 6.600,00 (locazione) + 1.200,00 (per spese).

Da indagini condotte presso il Comune di Milano è emerso che il sig. ██████████ non risulta iscritto nel Registro dell'Anagrafe della popolazione residente a Milano.

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 01/12/2005 a firma di Dott. Giuseppe De Rosa Notaio in Milano ai nn. 17042/11897 di repertorio, iscritta il 08/12/2005 a Milano 1 ai nn. 94090/23285, a favore di Banca Popolare di Bergamo Spa , contro [REDACTED], derivante da atto di mutuo.

Importo ipoteca: 187.500,00.

Importo capitale: 125.000,00. Durata ipoteca: 25 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, del 14/10/2016 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 47139 di repertorio, trascritta il 03/11/2016 a Milano 1 ai nn. 71881/48673, a favore di Banca Popolare Commercio e Industria Spa, contro [REDACTED], derivante da atto giudiziario

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue gestione dell'immobile:	€. 690,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 4.022,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 4.500,00
Millesimi condominiali:	10,64

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] nata in PERU il 29/09/1973 CF [REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 01/12/2005), con atto stipulato il 01/12/2005 a firma di Dott. Giuseppe De Rosa Notaio in Milano ai nn. 17041/11896 di repertorio, trascritto il 09/12/2005 a Milano 1 ai nn. 94089/52287.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] nato a MILANO il 15/08/1950 CF [REDACTED], in forza di atto di compravendita (ante il ventennio fino al 10/01/2000).

[REDACTED] nato a PIOMBINO il 03/10/1972 CF [REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 10/01/2000 fino al 01/12/2005), con atto stipulato il 10/01/2000 a firma di Dott.ssa Francesca Licari Notaio in Milano ai nn. 28066 di repertorio, trascritto il 12/01/2000 a Milano 1 ai nn. 1091/745.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PRATICA EDILIZIA N. 9302 DEL 1899, intestata a [REDACTED], per lavori di fabbricato residenziale

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio adottato, in forza di Delibera di C.C. n. 16 del 22/05/2012 l'immobile ricade in zona NAF - Nuclei di antica formazione (Art. 2.1.a.i).

Norme tecniche di attuazione ed indici: NAF - Nuclei di antica formazione - Tipologie di intervento (Titolo II Capo I) Art. 13.2.b.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione pratica CILA per lavori di diversa distribuzione interna eseguiti in assenza di titolo

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

Costi di regolarizzazione:

Oblazione per lavori svolti in assenza di autorizzazione: € 1.000,00

Parcella tecnico abilitato (compresa iva e cassa): € 1.500,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione spazi interni

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione pratica di aggiornamento catastale DOCFA (successiva alla CILA)

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

Costi di regolarizzazione:

Parcella tecnico professionista (compreso iva e cassa): € 500,00

Diritti per aggiornamento catastale: € 50,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN MILANO VIA VIGNATI CESARE 18, QUARTIERE AFFORI

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MILANO viale Tibaldi 8, della superficie commerciale di **34,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED]).

Trattasi di monolocale in condominio di livello popolare di cinque piani fuori terra prospiciente il tracciato della circonvallazione. Il monolocale, ubicato al piano secondo senza ascensore, è dotato di bagno con antibagno e piccola zona soppalcata, raggiungibile da scala in legno interna, usata come ripostiglio in quota.

Identificazione catastale:

(catasto fabbricati) foglio 522 particella 503 sub 12, categoria A/4, classe 6, consistenza 1,5 vani, rendita 209,17 Euro, indirizzo catastale: Viale Tibaldi n. 8, piano: 2

intestato a [REDACTED] nata in PERU il 29/09/1973 CF [REDACTED]

derivante da VARIAZIONE del 13/04/2016 protocollo n. MI0169266 in atti dal 13/04/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 51847.1/2016)

Coerenze: Da nord in senso orario: altra unità immobiliare proprietà di terzi, altra unità

immobiliare proprietà di terzi, cortile comune, vano scala comune.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale.

Il traffico nella zona è congestionato, i parcheggi sono con a pagamento.

Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria,

Servizi ad alta tecnologia: nulla da segnalare.

Attrazioni storico paesaggistiche: Naviglio Pavese

SERVIZI

asilo nido	buono	
biblioteca	buono	
farmacie	al di sopra della media	
supermercato	al di sopra della media	
negozi al dettaglio	al di sopra della media	
ospedale	nella media	
verde attrezzato	nella media	
vigli del fuoco	nella media	
polizia	nella media	
scuola elementare	nella media	
scuola media inferiore	nella media	
scuola media superiore	nella media	
spazi verdi	nella media	

COLLEGAMENTI:

tram distante 150 m	ottimo	
filobus distante 150 m	ottimo	
autobus distante 150 m	ottimo	
ferrovia distante 800 m	ottimo	
autostrada distante 1000 m	ottimo	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	
esposizione:	al di sopra della media	
luminosità:	al di sopra della media	
panoramicità:	nella media	
impianti tecnici:	al di sotto della media	
stato di manutenzione generale:	nella media	
servizi:	nella media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

<i>portone</i> : ante a battente realizzato in legno con apertura manuale. Si riferisce al cancello di ingresso condominiale	nella media	
<i>infissi esterni</i> : ante a battente realizzati in legno a vetro singolo	al di sotto della media	
<i>infissi interni</i> : anta a battente realizzati in legno	nella media	
<i>manto di copertura</i> : realizzato in coppi di cotto (coibentazione non sconosciuta)	nella media	

<i>pareti esterne:</i> coibentazione in non conosciuta, il rivestimento è realizzato in intonaco tintecciato	buono	
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in blocchetti autobloccanti. Si riferisce agli spazi esterni condominiali	al di sopra della media	
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in laminato. Si riferisce alla pavimentazione dell'appartamento	al di sopra della media	
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica. Si riferisce alla pavimentazione del bagno	nella media	
<i>plafoni:</i> intonaco tintecciato	nella media	
<i>portone di ingresso:</i> anta a battente realizzato in legno. Si riferisce alla porta di accesso all'appartamento	nella media	
<i>rivestimento interno:</i> posto in bagno e angolo cottura realizzato in piastrelle di ceramica	nella media	
<i>protezioni infissi esterni:</i> non presenti		
<i>scale:</i> interna con rivestimento in pietra. Si riferisce alle scale comuni	nella media	

Degli Impianti:

<i>citofonico:</i> audio conformità: non conosciuta	nella media	
<i>elettrico:</i> sottotraccia conformità: non a norma	nella media	
<i>termico:</i> autonomo i diffusori sono in termosifoni in alluminio. Conformità: non conosciuta	al di sopra della media	

Delle Strutture:

<i>copertura:</i> a falde in legno	nella media	
<i>solai:</i> in legno	nella media	
<i>strutture verticali:</i> muratura portante	nella media	

CLASSE ENERGETICA:

Certificazione APE NON PRESENTE

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	34,00	x	100 %	=	34,00
Totale	34,00				34,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

Fonte di informazione: "Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia delle Entrate" – 1° semestre 2017 - MILANO- Fascia/Zona: Periferica/ORTLES, SPADOLINI,

BAZZI - Abitazioni di tipo economico - stato conservativo: normale: min €/mq 1.500,00 - max €/mq 1.900,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

È stato utilizzato il metodo della “stima sintetico-comparativa” basato sulla comparazione dei prezzi di mercato relativi a cespiti assimilabili per caratteristiche e consistenza, non soggetti a vincoli locatizi, oggetto di recenti contrattazioni.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 34,00 x € 1.500,00 = **€ 51.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 51.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 51.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

È stato utilizzato il metodo della “stima sintetico-comparativa” basato sulla comparazione dei prezzi di mercato relativi a cespiti assimilabili per caratteristiche e consistenza, non soggetti a vincoli locatizi, oggetto di recenti contrattazioni.

Le fonti di informazione consultate sono: Catasto di Milano, Ufficio del Registro di Milano, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano, Ufficio Tecnico di Milano, “Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell’Agenzia delle Entrate”.

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;
- 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	34,00	0,00	€ 51.000,00	€ 51.000,00
				€ 51.000,00	€ 51.000,00

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 3.050,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si

trova: **€ 47.950,00**

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:	€ 2.550,00
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:	€ 4.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 40.900,00
Prezzo di vendita nello stato di "libero"	€ 40.900,00
Prezzo di vendita nello stato di "occupato"	€ 30.675,00

data 18/10/2017

il tecnico incaricato
FEDERICA PALAZZETTI

10. ALLEGATI

- A. Fotografie viale Tibaldi n. 8
- B. Planimetria viale Tibaldi n. 8
- C. Visura storica viale Tibaldi n. 8
- D. Atti di fabbrica viale Tibaldi n. 8
- E. Atto di compravendita viale Tibaldi n. 8
- F. Contratto di locazione viale Tibaldi n. 8
- G. Ispezione ipotecaria viale Tibaldi n. 8
- H. Stato di Famiglia [REDACTED]
- I. Certificato resistenza storico [REDACTED]
- J. Info da Amministratore di condominio viale Tibaldi n. 8