



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

2161/2013

PROCEDURA PROMOSSA DA:
Condominio Via Conegliano 3 Milano

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CREDITORE INTERVENUTO :

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Marianna Galioto

CUSTODE:

Avv. Matteo Biella

Nomina e Giuramento del 17/04/2018

PERIZIA PRIVACY

del 21/06/2018



TECNICO INCARICATO:

FRANCESCA BAVESTRELLI

telefono: 02866130

fax: 02866130

email: f.bavestrelli@gmail.com

PEC: bavestrelli.6129@oamilano.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 2161/2013

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento sito a MILANO Via privata Conegliano 3, della superficie commerciale di **40,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

appartamento composto da due locali e servizio, con annesso vano di solaio sito al piano quinto sottotetto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di m.3,00.

Identificazione catastale:

- foglio 234 particella 20 sub. 49 (catasto fabbricati), scheda MI0255434, zona censuaria 2, categoria A/4, classe 6, consistenza 3 vani, rendita 418,33 Euro, indirizzo catastale: Via Privata Conegliano 3, piano: 2-5, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 09-11-15 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: da nord in senso orario:
- dell'appartamento: unità immobiliare al mapp.234, Via Conegliano, proprietà di terzi, corridoio comune.
- del vano solaio: corridoio comune, solaio di terzi, per due lati
Superficie catastale totale mq.43

L'intero edificio sviluppa 5 piani fuori terra ed è stato costruito negli anni '20. L'unità immobiliare è stata parzialmente ristrutturata nel 1992.

A.1

Solaio composto da un locale, sviluppa una superficie commerciale di **1,25** Mq.

Durante il sopralluogo non è stato possibile accedere al locale solaio in quanto l'occupante non era in possesso delle chiavi.

La consistenza del solaio è stata dedotta dalla planimetria catastale

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	40,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	1,25 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 63.937,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 54.000,00
Data della valutazione:	13/06/2018

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** dei proprietari senza alcun titolo

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 22/12/2006 a firma di Notaio Pasquale Matarrese ai nn. 110100/21861 di repertorio, iscritta il 04/01/2007 a Milano 1 ai nn. 1186/491, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia mutuo.

Importo ipoteca: 304000.

Importo capitale: 152000.

Durata ipoteca: 30 anni.

Tasso interesse annuo 5,341%

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento, stipulato il 01/06/2013 a firma di Tribunale di Milano ai nn. 9946 di repertorio, trascritto il 04/09/2013 a Milano 1 ai nn. 44756/32997, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

La formalità è riferita a euro 11.032,83 oltre interessi e spese

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:	€. 1.700,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 20.769,00
Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi:	€. 38.500,00
Millesimi condominiali:	38,62

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

in forza di atto di compravendita con atto stipulato il 22/12/2006 a firma di Notaio Pasquale Matarrese ai nn. 110099/21860 di repertorio, trascritto il 04/01/2007 a Milano 1 ai nn. 1185/497.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

in forza di atto di compravendita (dal 13/12/1985 fino al 02/03/2003), con atto stipulato il 13/12/1985 a firma di Notaio Marco Gilardelli ai nn. 8544 di repertorio, trascritto il 17/12/1985 a Milano 1 ai nn. 41240/30218

*** DATO OSCURATO ***

in forza di atto di compravendita (dal 02/03/2003 fino al 22/12/2006), con atto stipulato il 02/03/2003 a firma di Notaio Cesare Suriani ai nn. 118897/14470 di repertorio, trascritto il 29/04/2003 a Milano 1 ai nn. 40090/27590.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Il fabbricato è stato costruito prima del 1-09-1967.

Atti di fabbrica: La sottoscritta ha inviato richiesta di accesso atti via mailpec il 20.04.18 PG.214828/18, il 20.06.18 si è recata presso lo Sportello Unico di Via Bernina 12 Milano per sollecitare la visura e/o la ricerca delle licenze edilizie. Il tecnico incaricato, a voce, ha dichiarato che per l'immobile di Via Conegliano 3, costruito nel 1928, gli atti di fabbrica risultano irreperibili e che arriverà lettera formale. La sottoscritta procede a depositare la Stima e, nel caso la lettera arrivasse per tempo, procederà ad integrare il deposito.

Comunicazione ai sensi dell'art.26 della legge 28/02/1985 n.47 e successive modifiche ed integrazioni **N. 2207**, per lavori di creazione di bagno, presentata il 03/11/1992 con il n. 315892400 di protocollo. Comunicazione di fine lavori del 15-12-1992 prot. 2207/1992

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio adottato, in forza di delibera di C.C. n.24/2017, l'immobile ricade in zona ADR Tessuti urbani compatti a cortina. Norme tecniche di attuazione ed indici: art.15.2

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità:

L'unità immobiliare, alla data del sopralluogo effettuato il 13.06.18, risulta nella sua distribuzione interna, coerente con i contenuti della Comunicazione del 1992 ad eccezione di lievi difformità nelle misure dei locali e del ribassamento del locale bagno (per creazione ripostiglio a soppalco). A causa del ribassamento il locale bagno non ha i requisiti di altezza minima richiesti (h. int.2,40) (normativa di riferimento: regolamento di igiene).

Le difformità sono regolarizzabili mediante: demolizione del ripostiglio a soppalco ed eventuale pratica edilizia a sanatoria:

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

Costi di regolarizzazione:

- opere di demolizione ripostiglio a soppalco: € 1.000,00

- oneri professionali e sanzione per pratica edilizia a sanatoria: €2.500,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta, nella sua distribuzione interna, conforme alla planimetria catastale.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MILANO VIA PRIVATA CONEGLIANO 3

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento sito a MILANO Via privata Conegliano 3, della superficie commerciale di **40,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

appartamento composto da due locali e servizio, con annesso vano di solaio sito al piano quinto sottotetto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di m.3,00.

Identificazione catastale:

- foglio 234 particella 20 sub. 49 (catasto fabbricati), scheda MI0255434, zona censuaria 2, categoria A/4, classe 6, consistenza 3 vani, rendita 418,33 Euro, indirizzo catastale: Via Privata Conegliano 3, piano: 2-5, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 09-11-15 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: da nord in senso orario:
- dell'appartamento: unità immobiliare al mapp.234, Via Conegliano, proprietà di terzi, corridoio comune.
- del vano solaio: corridoio comune, solaio di terzi, per due lati
Superficie catastale totale mq.43

L'intero edificio sviluppa 5 piani fuori terra ed è stato costruito negli anni '20. L'unità immobiliare è stata parzialmente ristrutturata nel 1992. Nella banca dati CEER non è presente l'attestato di prestazione energetica.

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 scorrevole, i parcheggi sono scarsi.

Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Attrazioni storico paesaggistiche: Parco Trotter.

SERVIZI

verde attrezzato

ottimo 

scuola elementare

buono 

scuola per l'infanzia

buono 

scuola media inferiore	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

metropolitana distante 500 metri	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 200 metri	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il fabbricato storico con ringhiera presenta condizioni di manutenzione scarse sia nelle parti comuni che nelle componenti impiantistiche.

L'appartamento sito al piano secondo è così composto: soggiorno con angolo cottura affacciati verso il ballatoio, camera verso strada, piccolo bagno senza finestra con antibagno

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello</i> : doppia anta a battente realizzato in ferro battuto con apertura manuale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne</i> : con coibentazione in non conosciuta, il rivestimento è realizzato in intonaco	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna</i> : realizzata in battuto di cemento nel cortile - mattoncini nei ballatoi	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in marmette in cotto nel locale soggiorno - piastrelle in ceramica camera e bagno	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno</i> : posto in bagno e angolo cottura realizzato in piastrelle in ceramica	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni</i> : doppia anta a battente realizzati in alluminio con doppi vetri	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni</i> : persiane scorrevoli nella camera realizzate in legno. la finestra verso ballatoio non è dotata di persiane ma di inferriata in ferro battuto	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso</i> : portoncino blindato realizzato in legno	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Strutture:

scale esterne: doppia rampa costruite in cemento e pietra

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Degli Impianti:

ascensore: nel fabbricato è presente impianto ascensore che non funziona da tempo

pessimo ★☆☆☆☆☆☆☆☆☆

citofonico: audio. il citofono non funziona

pessimo ★☆☆☆☆☆☆☆☆☆

elettrico: sotto traccia con esistenza di cavi esterni , la tensione è di 220V conformità: non a norma

molto scarso ★☆☆☆☆☆☆☆☆☆

termico: riscaldamento centralizzato - fornitura acqua calda con caldaia autonoma conformità: da verificare

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆



Locale soggiorno



Angolo cottura

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	40,00	x	100 %	=	40,00
Totale:	40,00				40,00

ACCESSORI:

Solaio , composto da un locale, sviluppa una superficie commerciale di **1,25 Mq.**

Durante il sopralluogo non è stato possibile accedere comparto sottotetto e al locale solaio in quanto l'occupante non era in possesso delle chiavi.

Sulla planimetria catastale il solaio è comunque ben identificato, La consistenza del solaio è stata dedotta dalla planimetria catastale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Confronto di mercato.*

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati delle Quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate (13/06/2018)

Domanda: Milano - Zona D36 periferica : Maggiolina, Parco Trotter, Leoncavallo

Offerta: Abitazioni di tipo economico stato normale

Valore minimo: 1.550,00

Valore massimo: 1.950,00

Ministero dell'Economia e delle Finanze

agenzia entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 2
 Provincia: MILANO
 Comune: MILANO
 Fascia/zona: Periferica/MAGGIOLINA, PARCO TROTTER, LEONCAVALLO
 Codice zona: D36
 Microzona: 0
 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	2600	3500	L	8,8	11,5	L
Abitazioni civili	Normale	1850	2550	L	6,8	8,7	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	2050	2600	L	7	9	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1550	1950	L	5,3	6,8	L
Box	Normale	1450	2000	L	6,5	9	L

Borsino Immobiliare.it (13/06/2018)

Domanda: Milano zona: Loreto, Turro, Padova

Offerta: Abitazioni di tipo economico da ristrutturare

Valore minimo: 1.261,00

Valore massimo: 1.351,00

Immobiliare.it (13/06/2018)

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 capitalizz.
Abitazioni civili (In buono stato)	1.846	2.161	2.476	6,3	7,2	8,1	4,0%
Abitazioni civili (In ottimo stato)	2.566	2.904	3.242	8,1	9,0	9,9	3,7%
Abitazioni civili (Da ristrutturare)	1.531	1.666	1.801	4,5	5,0	5,4	3,6%
Abitazioni di tipo economico (In buono stato)	1.441	1.733	2.026	4,5	5,4	6,3	3,7%
Abitazioni di tipo economico (In ottimo stato)	2.026	2.364	2.701	6,3	7,2	8,1	3,7%
Abitazioni di tipo economico (Da ristrutturare)	1.261	1.351	1.441	3,6	4,1	4,5	3,6%

Uffici	Valori di Vendita Eu/mq			Valori di Locazione Eu/mq/mese			Rendimento
--------	-------------------------	--	--	--------------------------------	--	--	------------

Immobiliare.it (13/06/2018)

Domanda: appartamenti in vendita Via Conegliano Milano

Offerta: bilocale con solaio ristrutturato al piano terzo mq.50 - richiesta euro 140.000

Valore minimo: 2.500,00

Valore massimo: 2.800,00

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 fattori meno qualificanti:

Tra i fattori meno qualificanti, si considerino:

- il livello scadente di manutenzione e pulizia delle parti comuni e dell'unità immobiliare ;

- il contesto di riferimento

-

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	40,00	x	1.550,00	=	62.000,00
Valore superficie accessori:	1,25	x	1.550,00	=	1.937,00
					63.937,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 63.937,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 63.937,00**

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 (13-06-18), 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 1, ufficio tecnico Sportello Unico Edilizia Milano, agenzie: Immobiliare.it, osservatori del mercato immobiliare OMI- 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;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	40,00	1,25	€63.937,00	€63.937,00
				€63.937,00	€63.937,00

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.500,00**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 60.437,00**

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: **€. 3.021,85**

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: **€. 3.400,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 54.015,15**

Valore di vendita giudiziaria arrotondato **€. 54.000,00**
al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova

Valore di vendita dell'immobile occupato: **€. 43.200,00**
(riduzione del valore di mercato sopra determinato pari al 20% secondo quanto desunto dalla pubblicistica tecnica di settore)

data della valutazione 13.06.18

data del sopralluogo 13.06.18

data del rapporto di valutazione 21/06/2018

il tecnico incaricato
FRANCESCA BAVESTRELLI

ELENCO ALLEGATI:

Rilievo fotografico

Perizia Privacy

1. Atto Compravendita
2. Elenco sintetico formalità
3. Planimetria catastale
4. Comunicazione Ag. Entrate assenza contratti locazione
5. Pratica edilizia art.26 del 3.11.92
6. Visura storica catastale
7. Ricevuta invio stima ai Creditori