



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

2518/2017

PROCEDURA PROMOSSA DA:

UBIBANCA s.p.a.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Idamaria Chieffo

CUSTODE:

Gaetano Candiani

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 21/11/2018

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 2518/2017

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a MILANO Via Privata Ambrogio De Marchi Gherini 5, della superficie commerciale di **24,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Monocale con servizio al primo piano (senza ascensore) di casa di ringhiera.

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, ha un'altezza interna di 2,80 m. Identificazione catastale:

- foglio 150 particella 136 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 26 mq, rendita 139,44 Euro, indirizzo catastale: Via Privata De Marchi Gherini n. 5, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: parti comuni per due lati, sub 23 del mappale 136, sub 704 del mappale 136

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 2005.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	24,60 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 46.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 44.175,00
Data della valutazione:	21/11/2018

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

In occasione del sopralluogo esperito in data 9 maggio 2018, il debitore esecutato Pauta Pucha Carlos Stalin ha riferito che condivide l'unità immobiliare sottoposta a esecuzione forzata con la compagna e il figlio di anni 3.

Si evidenzia, per pronto riferimento del Signor Giudice, che l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale II - Ufficio Territoriale di Cinisello Balsamo, su istanza dello scrivente in data 16 luglio 2018 ha comunicato quanto segue: "In merito alla sua richiesta del 10 luglio 2018, prot. 172114, comunichiamo che non sono presenti in Anagrafe Tributaria contratti di locazione in

essere relativi all'immobile sito in Milano, Via De Marchi Gherardini 5, identificato catastalmente al fg. 150, mapp. 136, sub 13, piano 1, categoria A/4, proprietà nato in Ecuador il 25 luglio 1071 CF

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si evidenzia per pronto riferimento del Signor Giudice che dalla relazione notarile in atti datata 18 gennaio 2018 si rileva che sull'immobile oggetto della presente stima è iscritta ipoteca volontaria a garanzia di "mutuo a rogito del Notaio Soresi del 19/11/2001 rep. 75000 per complessive Lire 220.000.000 a garanzia di un capitale di Lire 110.000.000 al tasso del 5,41% per la durata di anni 20, a favore della BANCA POPOLARE DI VERONA-BANCO S. GIMINIANO E SAN PROSPERO SOC. COOOP. DI CREDITO A.R.L. con sede a Verona e domicilio ipotecario eletto in Milano, Largo Cairoli n. 2/A, Codice Fiscale 00275580231 a carico di nata a Oppido Mamertina il 26/06/1974 per la quota intera del diritto di proprietà."

Nell'atto di compravendita con cui l'esecutato ha acquistato l'immobile oggetto di perizia si legge nella parte "Patti e condizioni": (...) 4. con le più ampie garanzie presentate dalla Parte venditrice in ordine alla piena proprietà e libera disponibilità di quanto venduto, libero da diritti di terzi, trascrizioni pregiudizievoli ed ipoteche ad eccezione di: ipote iscritta a Milano il 4 dicembre 2001 nn. 77612/15300 a favore BANCA POPOLARE DI VERONA-BANCO S. GIMINIANO E SAN PROSPERO, in forza di atto 19 novembre 2001 nn. 75000 rep. dr. Soresi, a garanzia di mutuo che sarà estinto a ricavo di finanziamento da stipularsi con atto successivo a questo a spese del venditore. La relativa ipoteca sarà cancellata a cura e spese dell'originaria parte mutuataria come da incarico conferito a me Notaio."

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 05/07/2005 a firma di Notaio Dott. De Rosa Giuseppe ai nn. 16442/11378 di repertorio, iscritta il 22/07/2005 a Milano1 ai nn. 55553/13773, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 148.500,00.

Importo capitale: 99.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritto il 17/11/2017 a Milano1 ai nn. 81395/55425, 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:	€ 406,41
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 2.397,52
Ulteriori avvertenze:	

Si evidenzia, per pronto riferimento del Signor Giudice, che in data 3 agosto 2018 l'Amministratore condominiale, Michela Conelli, ha trasmesso, su istanza dello scrivente, il verbale di assemblea del 31/05/2018 da cui si rileva che l'esecutato è debitore nei confronti dell'Amministrazione condominiale di €2.397,52 di seguito dettagliate:

Esercizio ordinario 2018:

generali €112,24;

Soese generali quota proprietà: €102,68;

Acqua: €191,49

Totale gestione €406,41

Saldi di fine es. pre.: €1.991,11

Totale: €2.397,52.

Nella mail che accompagna il verbale di assemblea condominiale si precisa: "L'impianto elettrico è in corso il ripristino, non vi è ascensore o citofoni. È una vecchia casa di ringhiera.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 21/11/2018), con atto stipulato il 05/01/2005 a firma di Notaio Dott. Giuseppe De Rosa ai nn. 16441/11377 di repertorio, trascritto il 22/12/2005 a Milano1 ai nn. 55552/30689, in forza di atto di compravendita

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 cad, in forza di denuncia di successione (fino al 14/06/2000), trascritto il 09/03/2002 a Milano1 ai nn. 16947/11706, in forza di denuncia di successione . Dalla certificazione notarile si rileva che ad _____ nata a Crescenzago il 29/09/1924 e nato a Milano il 17/11/1928 il bene oggetto di stima è pervenuto "In forza di successione in morte di _____ nata a Crescenzago il 08/04/1901, deceduta il 20/04/1993, denuncia presentata all'Ufficio del Registro di Milano il 18/09/2001 al n. 9540 vol 93, trascritta a Milano1 il 09/03/2002 ai nn. 16947/11706 (accettazione tacita di eredità trascritta a Milano1 il 09/07/2001 ai nn. 42562/29144)."

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal 14/06/2000 fino al 04/07/2001), trascritto il 21/08/2003 a Milano1 ai nn. 69415/45630, in forza di denuncia di successione.

Dalla certificazione notarile si rileva che a _____ nata a Milano il 24/07/1948 il bene oggetto di stima è pervenuto "In forza di successione in morte di _____ apertasi in data 27/12/1999, denuncia presentata all'Ufficio del Registro di Milano il 14/06/2000 al n. 6185 vol 2000, trascritta a Milano1 il 21/08/2003 ai nn. 69415/45630 (accettazione tacita di eredità trascritta a Milano1 il 09/07/2001 ai nn. 42563/29145)" per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 04/07/2001 fino al 19/11/2001), con atto stipulato il 04/07/2001 a firma di Notaio Dott. Maria Clementina Binacchi ai nn. 28779 di repertorio, trascritto il 19/07/2001 a Milano1 ai nn. 45896/31372, in forza di atto di compravendita

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 19/11/2001 fino al 19/01/2004), con atto stipulato il 19/11/2001 a firma di Notaio Dott. Leonardo Soresi ai nn. 74999 di repertorio, trascritto il 04/12/2001 a Milano1 ai nn. 77611/53000, in forza di atto di compravendita

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 19/01/2004 fino al 05/07/2005), con atto stipulato il 19/01/2004 a firma di Notaio Dott. Giuseppe De Rosa ai nn. 16441/11377 di repertorio, trascritto il 27/01/2004 a Milano1 ai nn. 4345/2670, in forza di atto di compravendita

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia di Inizia Attività di competenza zonale N. **404934/2005**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Intervento di miglioria igienica con la realizzazione di bagno interno in appartamento attualmente sprovvisto, presentata il 27/04/2005 con il n. 404934/2005 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

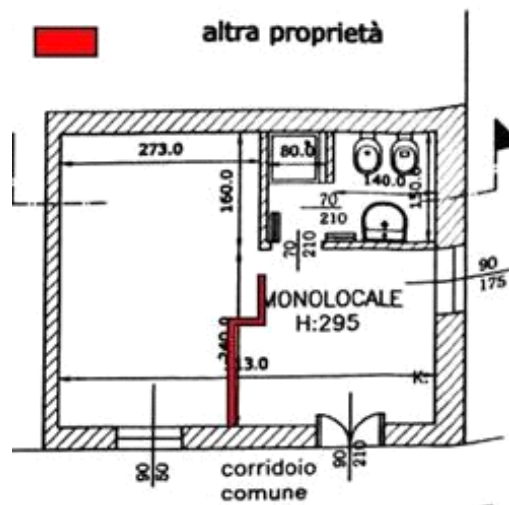
Sono state rilevate le seguenti difformità: realizzazione di tramezzatura interna a delimitazione della zona notte

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di pratica edilizia in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche per presentazione pratica edilizia in sanatoria : €1.200,00
- oblazione: €1.000,00



Estratto elaborato grafico DIA 27 aprile 2005

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Le difformità sono regolarizzabili mediante: aggiornamento planimetria catastale, previa presentazione di pratica edilizia in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- aggiornamento planimetria catastale: €450,00
- diritti: €50,00



Estratto planimetria catastale

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

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

BENI IN MILANO VIA PRIVATA AMBROGIO DE MARCHI GHERINI 5

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MILANO Via Privata Ambrogio De Marchi Gherini 5, della superficie commerciale di **24,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)
Monolocale con servizio al primo piano (senza ascensore) di casa di ringhiera.

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.

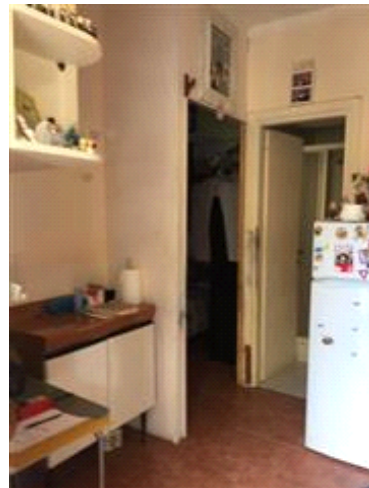
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2,80 m. Identificazione catastale:

- foglio 150 particella 136 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 26 mq, rendita 139,44 Euro, indirizzo catastale: Via Privata De Marchi Gherini n. 5, piano: 1, intestato a ***** DATO OSCURATO ***** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: parti comuni per due lati, sub 23 del mappale 136, sub 704 del mappale 136

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 2005.



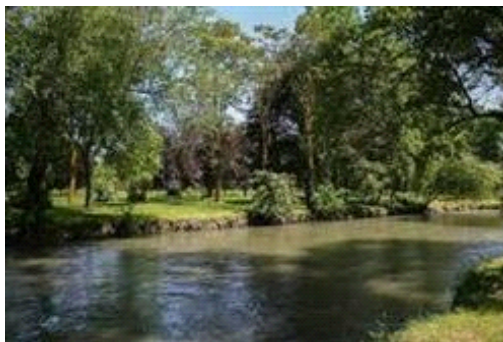
Propsetto Via De Marchi gherini



Interno monolocale

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, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco Lambro a circa 1,5 Km.



COLLEGAMENTI

autobus distante circa 400 m - linea 56

nella media

metropolitana distante circa 800 m - linea 2
fermata Crescenzago

nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sotto della media

esposizione:

al di sotto della media

luminosità:

al di sotto della media

panoramicità:

al di sotto della media

impianti tecnici:

al di sotto della media

stato di manutenzione generale:

al di sotto della media

servizi:

al di sotto della media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Degli Impianti:

termico: autonomo conformità: non rilevabile

nella media

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V
conformità: non rilevabile

nella media

gas: sottotraccia conformità: non rilevabile

nella media

idrico: sottotraccia conformità: non rilevabile

nella media

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in
alluminio e legno con doppi vetri

nella media

infissi interni: a battente realizzati in legno

nella media

portone di ingresso: anta singola a battente
realizzato in blindato

nella media

pavimentazione interna: realizzata in
monocottura

nella media

protezioni infissi esterni: veneziane realizzate in
legno

nella media

rivestimento interno: posto in bagno realizzato in
monocottura

al di sotto della media

rivestimento interno: posto in angolo cottutra

al di sotto della media

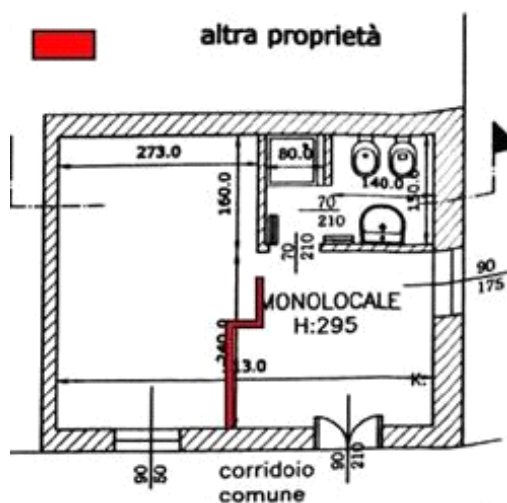
realizzato in monocottura

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
monocale con servizio al piano primo in casa di ringhiera	24,60	x	100 %	=	24,60
Totale:	24,60				24,60



Estratto elaborato grafico DIA 27 aprile 2015

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/MONZA, CRESCENZAGO, GORLA, QUARTIERE ADRIANO, abitazioni civili in uno stato di conservazione normale valori compresi tra 1.800,00 ÷ 2.350,00 €/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: Padova - Palmanova, appartamenti recenti (entro 30 anni) ristrutturati valori compresi tra 1.600,00 ÷ 2.500,00 €/mq.

Borsino Immobiliare di Milano, zona: P. Lambro, Feltre, Udine, prezzi di mercato abitazioni civili in fascia media in buono stato 2.088,00 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 24,60 x 2.000,00 = **49.200,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 49.200,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 49.200,00**

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	24,60	0,00	49.200,00	49.200,00
				49.200,00 €	49.200,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 2.700,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 46.500,00**

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: **€ 2.325,00**

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: **€ 44.175,00**

data 21/11/2018

il tecnico incaricato
ANNA GUERRIERO