



## TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO

### ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

# 2509/2016

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Unicredit Spa

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

Dott.ssa Simonetta Scirpo

CUSTODE:

Sivag

### PERIZIA PRIVACY

del 04/06/2018



TECNICO INCARICATO:

**FRANCESCA BAVESTRELLI**

CF: BVSFNC62C63F2050

telefono: 02866130

fax: 02866130

email: f.bavestrelli@gmail.com

PEC: bavestrelli.6129@oamilano.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 2509/2016

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** appartamento a CORBETTA Via Silvio Pellico 4, della superficie commerciale di **87,75** mq per la quota di:

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

Appartamento al piano terzo composto da tre locali e servizi con annesso un vano cantina al piano sotterraneo e box al piano terreno.

Il fabbricato di quattro piani fuori terra è affacciato da un lato su strada oltre a cui c'è un piccolo giardino attrezzato, dall'altro lato su un grande cortile carrabile con i comparti box. L'edificio è in buono stato di manutenzione e non è dotato di ascensore.

L'unità immobiliare ha doppio affaccio sud-nord e al sopralluogo risulta così composta: ingresso con grande soggiorno aperto verso il locale cucina, due grandi camere, bagno con finestra e due balconi

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

- foglio 1 particella 294 sub. 11 (catasto fabbricati), scheda T170610, categoria A/3, classe 5, consistenza 5 vani, rendita 322,79 Euro, indirizzo catastale: Via Silvio Pellico n.J, piano: 3-S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/08/2011 protocollo n. MI0716354 in atti dal 12/08/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n.162854.1/2011)

**Coerenze:**

**dell'appartamento:** a nord corte comune, a est corte comune, , a sud corte comune e altra proprietà, a ovest proprietà di terzi e vano scala.

**della cantina:** a nord corridoio comune, a est proprietà di terzi, a sud cortile comune, a ovest proprietà di terzi

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1963.

**A.1**

**box singolo**, superficie mq. 11

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 299 sub. 3 (catasto fabbricati), scheda T170863, categoria C/6, classe 5, consistenza 11 mq, rendita 36,36 Euro, indirizzo catastale: Via Pellico 4, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di

**Coerenze:** a nord proprietà di terzi, a sud di terzi, a est corte comune, a ovest muro di cinta

**A.2**

**cantina**, composto da un locale, superficie di **8,00** Mq, identificato con il numero 11 B.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	87,75 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	11,20 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 133.730,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 123.043,50
Data della valutazione:	04/06/2018

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

Esiste un contratto di locazione registrato ad uso abitativo n.226-3T-2015 Locatore \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la durata di anni due dal 01-01-2015 al 01-01-2017.

Al sopralluogo in data 31-05-2018 gli esecutati hanno dichiarato che l'immobile è occupato da loro stessi ormai da due anni.

## 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 24/05/2006 a firma di Notaio Civita Luisa Milano ai nn. 276303/8440 di repertorio, iscritta il 06/06/2006 a Pavia ai nn. 14198/2910, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia Mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 340.000,00.

Importo capitale: 170.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni

Ipoteca **legale**, stipulata il 13/08/2014 a firma di Equitalia Nord Spa ai nn. 5381/6814 di repertorio, iscritta il 24/10/2014 a Pavia ai nn. 13610/2226, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da 0300 RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973).

Importo ipoteca: 119.871,92.

Importo capitale: 59.935,96

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento, stipulato il 29/09/2016 a firma di Ufficiale giudiziario Milano ai nn. 46785 di repertorio, trascritto il 07/12/2016 a Pavia ai nn. 19530/12495, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia mutuo.

Per la somma di euro 156.745,84 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:	<b>€. 2.000,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 4.000,00</b>
Millesimi condominiali:	<b>77,13</b>
Ulteriori avvertenze:	
millesimi condominiali:	
appartamento: proprietà e gestionale 77,13/1000 - riscaldamento 86,0977/1000	
box 5,18 millesimi	
spese di proprietà annuali: circa 1890 per l'appartamento, circa 45 per il box	
al momento il debito totale della proprietà (gestione 2017) risulta di euro 2.942,15	

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

per la quota di 1/2 Ciascuno in regime di comunione di beni, in forza di atto di compravendita (dal 24/05/2006), con atto stipulato il 24/05/2006 a firma di Notaio Civita Luisa ai nn. 276302 di repertorio, trascritto il 06/06/2006 a Pavia ai nn. 14197/7874,

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita ( fino al 24/05/2006), con atto stipulato il 21/02/1965 a firma di Notaio Giovanni Olivares ai nn. 84470 di repertorio,

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Domanda di Costruzione N. **1899/1963**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione fabbricato di quattro piani fuori terra e seminterrato per cantine, presentata il 05/01/1963, Nulla Osta rilasciato il 15/01/1963, Dichiarazione di abitabilità del 29/02/1964.

Nelle tavole di progetto allegate alla pratica edilizia non sono presenti i box pertanto non è possibile dichiarare la conformità edilizia del comparto box

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'unità immobiliare presenta diverse difformità nella sua distribuzione interna rispetto a quanto evidenziato nelle tavole allegate alla Licenza Edilizia. Il tavolato divisorio tra locale cucina e tinello risulta parzialmente demolito come il tavolato che era presente tra zona tinello e corridoio di ingresso. La creazione di questo grande locale aperto, oltre al fatto che le opere sono state eseguite in mancanza di titolo edilizio, non rispetta i requisiti del regolamento di Igiene che prevede la creazione di un disimpegno tra locali bagno e cucina.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Per regolarizzare la situazione è necessario ricostruire un locale disimpegno contiguo al locale bagno, pertanto è necessario predisporre una pratica edilizia a sanatoria per opere eseguite in mancanza di titolo e per opere da eseguirsi

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

Costi di regolarizzazione:

- Opere edili per costruzione disimpegno, oneri professionali e sanzione per pratica edilizia a sanatoria: €.4.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: brevi

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: La planimetria catastale risulta conforme ai contenuti della Licenza edilizia, pertanto a fronte della necessità di pratica edilizia a sanatoria per regolarizzare l'immobile è necessario provvedere alla variazione catastale

Le difformità sono regolarizzabili mediante: variazione catastale per modifiche nella distribuzione interna dell'immobile

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

Costi di regolarizzazione:

- oneri professionali per variazione catastale e diritti: €.800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: brevi

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN CORBETTA VIA SILVIO PELLICO 4

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a CORBETTA Via Silvio Pellico 4, della superficie commerciale di **87,75** mq per la quota di:

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

Appartamento al piano terzo composto da tre locali e servizi con annesso un vano cantina al piano sotterraneo e box al piano terreno.

Il fabbricato di quattro piani fuori terra è affacciato da un lato su strada oltre a cui c'è un piccolo giardino attrezzato, dall'altro lato su un grande cortile carrabile con i comparti box. L'edificio è in buono stato di manutenzione e non è dotato di ascensore.

L'unità immobiliare ha doppio affaccio sud-nord e al sopralluogo risulta così composta: ingresso con grande soggiorno aperto verso il locale cucina, due grandi camere, bagno con finestra e due balconi

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

- foglio 1 particella 294 sub. 11 (catasto fabbricati), scheda T170610, categoria A/3, classe 5, consistenza 5 vani, rendita 322,79 Euro, indirizzo catastale: Via Silvio Pellico n.J, piano: 3-S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/08/2011 protocollo n. MI0716354 in atti dal 12/08/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n.162854.1/2011)

Coerenze:

**dell'appartamento:** a nord corte comune, a est corte comune, a sud corte comune e altra proprietà, a ovest proprietà di terzi e vano scala.



**della cantina:** a nord corridoio comune, a est proprietà di terzi, a sud cortile comune, a ovest proprietà di terzi

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1963.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.






#### SERVIZI

verde attrezzato al di sopra della media   
negozi al dettaglio nella media 

#### COLLEGAMENTI

autostrada distante A4 Arluno a 6 Km al di sopra della media   
ferrovia distante Stazione Corbetta Sato Stefano buono   
Ticino a 10 minuti

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello</i> : anta a battente realizzato in ferro con apertura elettrica	al di sopra della media	
<i>pavimentazione esterna</i> : realizzata in battuto di cemento	nella media	
<i>rivestimento esterno</i> : realizzato in intonaco e mattoncini	al di sopra della media	
<i>infissi esterni</i> : doppia anta a battente realizzati in pvc con doppi vetri. alcuni serramenti sono provvisti di zanzariera	buono	
<i>protezioni infissi esterni</i> : tapparelle realizzate in plastica	al di sopra della media	
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrelle monocottura e parquet. ubicazione: parquet nella camera padronale	al di sopra della media	
<i>rivestimento interno</i> : posto in bagno realizzato in mosaico	nella media	
<i>rivestimento interno</i> : posto in cucina realizzato in piastrelle ceramica	al di sopra della media	

Delle Strutture:

<i>balconi</i> : costruiti in ca e parapetti in ferro	al di sopra della media	
<i>scale interne</i> : a doppia rampa realizzate in marmo ; il servoscala è non presente	buono	

Degli Impianti:

<i>citofonico</i> : video conformità: da verificare	al di sopra della media	
<i>elettrico</i> : sotto traccia , la tensione è di 220 conformità: da verificare	al di sotto della media	
<i>gas</i> : tubazioni esterne con alimentazione a metano conformità: da verificare	nella media	
<i>termico</i> : centralizzato i diffusori sono in termosifoni in ghisa conformità: da verificare	nella media	
<i>idrico</i> : caldaia autonoma con alimentazione in metano conformità: da verificare	nella media	

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	86,00	x	100 %	=	86,00
balconi	7,00	x	25 %	=	1,75
<b>Totale:</b>	<b>93,00</b>				<b>87,75</b>

ACCESSORI:

**box singolo**, superficie mq. 11

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 299 sub. 3 (catasto fabbricati), scheda T170863, categoria C/6, classe 5, consistenza 11 mq, rendita 36,36 Euro, indirizzo catastale: Via Pellico 4, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di  
**Coerenze:** a nord proprietà di terzi, a sud di terzi, a est corte comune, a ovest muro di cinta

**cantina**, composto da un locale, superficie di **8,00** Mq, identificato con il numero 11 B.

## VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Geopoi - Osservatorio Immobiliare Agenzia Entrate - listino secondo semestre 2017 (30/05/2018)

Domanda: Corbetta Via Silvio Pellico 4

Offerta: Zona D3 - periferica- abitazioni civili - stato normale

Valore minimo: 1.200,00

Valore massimo: 1.400,00

Tecnocasa (31/05/2018)

Domanda: trilocale Via Silvio Pellico 56 Corbetta

Valore minimo: 1.400,00

Valore massimo: 1.300,00

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.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	87,75	x	1.400,00	=	<b>122.850,00</b>
Valore superficie accessori:	11,20	x	1.400,00	=	<b>15.680,00</b>
					<b>138.530,00</b>

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 138.530,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 138.530,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La Stima è stata effettuata attraverso la comparazione tra i valori di mercato rilevati su OMI e i prezzi richiesti in annunci immobiliari on-line per immobili simili nello stesso segmento di mercato (via-zona). Il prezzo medio rilevato è stato poi corretto in base alle caratteristiche del soggetto: il fabbricato è in buone condizioni, l'unità immobiliare è in buone condizioni ma necessita verifiche e messa a norma degli impianti elettrico e acqua calda sanitaria. pertanto il valore viene ribassato rispetto al valore medio di mercato



Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Settore Edilizia Comune di Corbetta, agenzie: Immobiliare.it, osservatori del mercato immobiliare Borsa immobiliare 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	87,75	11,20	138.530,00	138.530,00
				<b>138.530,00 €</b>	<b>138.530,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.800,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 133.730,00**

**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: **€. 6.686,50**

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: **€. 4.000,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 123.043,50**

data 04/06/2018

il tecnico incaricato  
FRANCESCA BAVESTRELLI

ELENCO ALLEGATI:

RILIEVO FOTOGRAFICO

PERIZIA PRIVACY

1. visura storica A/3
2. elenco sintetico formalità
3. visura storica C/6
4. nota trascrizione atto provenienza
5. nota iscrizione ipoteca volontaria
6. nota iscrizione ipoteca legale
7. planimetria catastale C/6
8. atto provenienza
9. planimetria catastale A/3
10. Risposta Ag. Entrate per contratti locazione
11. Contratto locazione 226-3T-2015
12. Licenze edilizie
13. Consuntivo spese condominiali
14. Ricevuta invio stima alle parti