



TRIBUNALE ORDINARIO MILANO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

129/2018

PROCEDURA PROMOSSA DA:

x

DEBITORE:

x

GIUDICE:

x

CUSTODE:

x

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 24/01/2019

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

x

TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 129/2018

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a POGLIANO MILANESE via Statale Sempione 72, della superficie commerciale di **65,00** mq, per la quota di: 1/2 in regime di comunione dei beni di x e per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni di x.

L'appartamento è in ordine e ben tenuto.

Entrando troviamo il corridoio, a sinistra il soggiorno con angolo cottura, la camera da letto singola e la camera da letto matrimoniale, unica stanza con affaccio sul balcone, in fondo al corridoio la stanza da bagno.

L'unità immobiliare oggetto della perizia ha una cantina di pertinenza posta al piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 300.

Identificazione catastale:

Foglio x Particella x Sub. x (catasto fabbricati), Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 4 vani,

Rendita 194,19 Euro, indirizzo catastale: via Statale Sempione 72, Pogliano Milanese (Mi)

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 7 piani fuori terra, un piano interrato. Immobile costruito nel 1963

Coerenze: Nord: altra unità immobiliare, Sud: cortile comune, Ovest: altra proprietà e Est: vano scale e ascensore

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	65,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori: cantina	1,60 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova occupato:	€ 65.812,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato libero:	€87.750,00
Data della valutazione:	11/01/2019

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da x e x e famiglia, in qualità di proprietari.

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:*

ISCRIZIONE: IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO iscritta alla Conservatoria di Milano 2 in data 31/05/2007 ai nn. x

Importo ipoteca: 310.000,00

Importo capitale: 155.000,00

A favore di : x.

Contro: x

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

TRASCRIZIONE: del 08/02/2018 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto alla Conservatoria di Milano 2 ai nn. x

A favore di: x.

Contro: x

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: NESSUNA*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate

ma non ancora scadute relative a valvole termostatiche: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

Millesimi condominiali:

I dati riguardanti le spese condominiali e i millesimi di proprietà non sono stati forniti in quanto l'immobile, oggetto della perizia, ha avuto un cambio di gestione e ad oggi non è stato fatto il passaggio di consegne, il nuovo studio che ha preso la gestione condominiale ha fornito I dati del vecchio amministratore che non ha ancora fornito le informazioni richieste

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALI PROPRIETARI:

x.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'immobile oggetto della presente procedura per titoli anteriori al ventennio risultava di proprietà del sig. x, e della sig.ra x DIVENNERO PROPRIETARI PER ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 23/09/1997, ricevuto dalla dott.ssa x, Notaio in Cologno Monzese (MI), numero x di repertorio, trascritto alla Conservatoria di Milano 2 il 07/10/1997 ai nn. x dai signori x

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

- Pratica edilizia n. 63 – 1962, presentata il 20/09/1962 da Papini Daniele e Pontina Stella, richiesta di costruzione di una casa d'abitazione – Fraz. Bettolino e rilasciata autorizzazione il 17/10/1962
- Pratica edilizia n. 66 - 1962, presentata il 15/11/1962 da Papini Daniele e Pontina Stella, richiesta di costruzione di una casa d'abitazione – SS 33 del Sempione e rilasciata autorizzazione il 16/11/1962.
- Richiesta di volturazione licenza di costruire del 15/03/1963 rilasciata lo 08/05/1963
- Richiesta permesso di abitabilità presentato il 18 dicembre 1963 da Nuova Immobiliare Bettolino

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

- PGT - piano di governo del territorio adottato, in forza della L.R. 11 marzo 2005 e s.m.i., delibera di Consiglio Comunale n. 45 del 10.12.2012 di adozione del PGT, delibera di Consiglio Comunale n. 39 del 18.07.2013 di approvazione del PGT, determinazione dell'Area Urbanistica n. 258 del 28.08.2013 di approvazione del PGT, ATTO DI CORREZIONE/RETTIFICA/INTERPRETAZIONE AUTENTICA: Delibera di Consiglio Comunale n. 5 del 28.02.2018, l'immobile ricade in zona Comune di Pogliano Milanese, Provincia di Milano. Norme tecniche di attuazione ed indici:
- CAPO II - SISTEMA URBANO CONSOLIDATO:
Art. 46. Tessuto misto artigianale residenziale interno al nucleo urbano
Tessuto caratterizzato dalla presenza di attività artigianali e produttive (connesse a residenze di tipo pertinenziale) localizzati in ambiti urbani spesso connotati da una elevata valenza residenziale. La qualità attuale degli edifici è generalmente discreta. La vocazione di tali ambiti, a seguito dell'analisi del contesto in cui si trovano, è palesemente di tipo residenziale, per tale motivazione verranno favorite trasformazioni di tali porzioni di territorio in un ottica di utilizzo abitativo, concedendo un bonus edificatorio pari al 10% della SLP attualmente prevista dall'indice sotto riportato se si interverrà mediante l'attuazione di comparti unitari di superfici minima di 2.000,00 mq, volti a riqualificare e riconnettere mediante una serie sistematica di opere l'intervento proposto alla porzione di territorio a questo adiacente. Ai fini di garantire un idoneo livello di urbanizzazione degli ambiti di intervento non è ammesso il frazionamento di aree per lotti aventi superficie fondiaria inferiore a 2.000 mq. Nel caso di trasformazione con demolizione e ricostruzione dell'esistente attività produttiva in attività residenziale, commerciale o terziaria si deve procedere alla verifica della qualità dei suoli predisponendo qualora si rendessero necessarie ai sensi della vigente normativa operazioni di bonifica. Nel caso della previsione di tale intervento di trasformazione, deve essere individuate.
All'interno del comparto una adeguata area da destinare a standard secondo i criteri individuati dal P.d.S. tale da interessare in maniera omogenea le singole proprietà. Nel caso in cui il reperimento delle aree standard non sia possibile all'interno del comparto, questi dovranno essere reperiti in aree esterne a questo o monetizzate. Normativa funzionale (GF non ammessi)
A - P se di nuova realizzazione Indici urbanistici – ecologici e parametri edilizi $If = 0,6 \text{ mq/mq}$; ovvero pari all'esistente nel caso di demolizione e ricostruzione A (solo nel caso di demolizione e ricostruzione) = 2 alberi/100 mq. di Sf. H max. (edifici interamente non residenziali) = 12,00 m. ovvero quella esistente Nel solo caso di trasformazione (con demolizione e ricostruzione) dell'esistente attività produttiva in attività residenziale per l'edificazione degli edifici residenziali valgono i seguenti indici urbanistici – ecologici e parametri edilizi: Comparto unitario (C.U.) di Sf $> / = 2.000 \text{mq}$ L'indice fondiario da applicare è quello maggiore tra $If1$ e $If2$ come di seguito determinati: $If1 = 0,66 \text{ mq/mq}$ (comprensivo del bonus 10%) $If2 = (SLP$

esistente + 10% SLP esistente) / Sf Parcheggi privati e/o boxes (solo nel caso di nuove costruzioni/ampliamenti) = 50% della Superficie lorda di pavimento abitabile. La disciplina specifica è dettata dall'art.22 delle presenti NTA del PdR. A (solo nel caso di nuove costruzioni/ampliamenti) = 3 alberi/100 mq. di Sf. H max. = 5 piani abitabili + n. 2 piani agibili non abitabili di cui n.1 piano interrato/seminterrato e n.1 piano sottotetto. Non sono ammessi ulteriori piani interrati o seminterrati se non per reali esigenze dettate dallo obbligo di dotazione di spazi privati per la sosta di autoveicoli. Dotazione di aree per servizi pubblici (standard): ♣ Per le destinazioni residenziali = 26,5 mq/ab ♣ Per le destinazioni terziarie = 100% della SLP ♣ Per le destinazioni commerciali = 200% della SLP (di cui 2/3 obbligatoriamente a parcheggi pubblici / di uso pubblico) Dotazione attrezzature pubbliche: secondo accordi da intrattenere con l'amministrazione comunale in via primaria ma non esclusiva sulle aree cedute in loco per standard pubblico. obbligo di stipula di Convenzione con il Comune nella forma dell'atto pubblico.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1.CONFORMITÀ EDILIZIA VI SONO DIFFORMITA'

8.1. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITA'

CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'attuale identificazione catastale corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di fallimento.

BENI IN COMUNE DI POGLIANO MILANESE
VIA STATALE SEMPIONE 72

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento nel Comune di POGLIANO MILANESE via Statale Sempione 72, della superficie commerciale di **65,00** mq per la quota di:

Proprietà x

L'appartamento è in ordine e ben tenuto.

Entrando troviamo il corridoio, a sinistra: il soggiorno con angolo cottura, la camera da letto singola e la camera da letto matrimoniale, unica stanza con affaccio sul balcone, in fondo al corridoio la stanza da bagno. L'unità immobiliare oggetto della perizia ha una cantina di pertinenza posta al piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 300.

Identificazione catastale:

Foglio x Particella x Sub. x (catasto fabbricati), Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 4 vani, Rendita 194,19 Euro, indirizzo catastale: via Statale Sempione 72, Pogliano Milanese (Mi)

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 7 piani fuori terra, un piano interrato. Immobile costruito nel 1963

Coerenze: Nord: altra unità immobiliare, Sud: cortile comune, Ovest: altra proprietà e Est: vano scale e ascensore

DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'immobile sito in via Statale Sempione 72, si trova nel comune di Pogliano Milanese, Il comune si trova nel comparto 1 del comprensorio milanese al confine con il comprensorio Ticino-Olona, in zona centrale è attraversato dal fiume Olona. I primi insediamenti di Pogliano Milanese risalgono all'epoca romana, di cui rimangono resti archeologici, comune prettamente agricolo, ne sono testimonianza ancora oggi I numerosi mulini e fattorie ancora esistenti, importante fino alla fine della seconda Guerra Mondiale la produzione tessile della seta. Negli anni settanta sorsero numerose industrie, soprattutto nella zona Bettolino e la via Statale Sempione, dove si trova l'immobile oggetto della perizia, divenne un'importante mezzo di comunicazione.

L'attività industriale abbraccia oggi diversi settori: metalmeccanico, chimico, alimentare, tessile. Grossi complessi produttivi e molte attività artigianali, tutti di altissimo livello specialistico, oltre che validissime organizzazioni commerciali formano quel poliedrico sistema economico che rappresenta la risorsa vitale per la continuità del lavoro poglianese. A rendere complesso e composito il sistema contribuiscono anche settori meno appariscenti, ma altrettanto importanti, consentendo una salda tenuta anche in momenti difficili con un apporto economico non solo importante, ma addirittura essenziale. L'attività agricola è svolta da pochi contadini. Esistono sempre a conduzione familiare allevamenti di polli e selvaggina.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Banche, bar, ristoranti, posta, farmacia

Caratteristiche zone limitrofe: commerciali, residenziali e sportive

Importanti centri limitrofi: Rho, Nerviano

Attrazioni paesaggistiche:

Attrazioni storiche: Pieve di San Donato, Chiesa di Santa Barbara

Principali collegamenti pubblici: Ferrovie Trenord S4-S5-S6, autobus 528 da Rho

COLLEGAMENTI

Strada Statale 33, Strada Statale Sempione, A50- A52

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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
	Mq. 65	x	1	=	mq. 65
Totale:					mq. 65

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO

IMMOBILIARE: COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Superfici principali e secondarie: mq. 65.00

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: € 87.750,00

pari a Euro/mq € 1.350,00

Euro/mq Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: € 83.362,00

pari a Euro/mq € 1.282,50

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: € 1350,00 x 65 mq = € 87.750,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 87.750,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 87.750,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico del Comune di Pogliano Milanese, agenzie: Pogliano Milanese, osservatori del mercato immobiliare FIIMA, ed inoltre: Agenzia delle Entrate banca dati delle quotazioni immobiliari I semestre 2018

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	65,00	0,00	65,00	65,00
				€87.750,00	€87.750,00

Giudizio di comoda divisibilità della quota: NO

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: **€87.750,00**

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: **€ 83.362,50**
Riduzione in caso di vendita dell'immobile **occupato**: **€ 65.810,50**
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: **€**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova **LIBERO**: **€ 87.750,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova **OCCUPATO**: **€ 65.810,50**

data 11/01/2019

il tecnico incaricato

X