



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

125/2017

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Condominio Via dei Pini 2

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Simona Caterbi

CUSTODE:

Avv. EMANUELA LEVI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 02/07/2018

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

RICCARDO CORBETTA

CF:CRBR67A23F205M

con studio in MILANO (MI) Via Muratori n.46/4

telefono: 0289073860

email: r.corbetta231@gmail.com

TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 125/2017

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a PIEVE EMANUELE Via dei Pini 2, della superficie commerciale di **78,42** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Immobile facente parte di un ampio complesso edilizio situato in zona periferica di Pieve Emanuele, comune situato a Sud di Milano e distante circa 15 km.

Il livello qualitativo generale degli spazi comuni è di qualità standard con uno stato manutentivo sufficiente. E' presente un servizio di portineria.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, interno 7, scala O, ha un'altezza interna di 279 cm. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 298 sub. 7 (catasto fabbricati), classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 302,13 Euro, indirizzo catastale: Via Dei Pini, 2, piano: 1-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 9/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: NO: Enti comuni, NE: altra u.i.u., SE distacco su pubblica via, SO: altra u.i.u.

L'intero edificio sviluppa 10 piani, 9 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1980.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	78,42 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 90.183,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 77.314,25
Data della valutazione:	02/07/2018

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

L'unità immobiliare è occupata dal proprietario e dai suoi familiari tra cui 3 figli minorenni

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 28/12/2005 a firma di Dott. Gianfranco Benetti ai nn. 17800/2993 di repertorio, iscritta il 14/01/2006 a Milano 2 ai nn. 5177/1124, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di mutuo.

Importo ipoteca: 160.000,00 €

Importo capitale: 80.000,00 €

Durata ipoteca: 20 anni

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 16/06/2009 a firma di Equitalia Esatri S.p.A. ai nn. 8619/68 di repertorio, iscritta il 22/06/2009 a Milano 2 ai nn. 75453/15620, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da art. 77 DPR 29/09/1973 num. 602.

Importo ipoteca: 166.936,20 €

Importo capitale: 83.468,10 €

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 29/12/2016 a firma di Tribunale di Milano ai nn. 59286 di repertorio, trascritta il 24/03/2017 a Milano 2 ai nn. 34026/22148, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale Pignoramenti immobili

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: **€ 2.300,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€ 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 8.359,60**

Millesimi condominiali: **2,501**

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: no

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 28/12/2005), con atto stipulato il 28/12/2005 a firma di Dott. Gianfranco Benetti ai nn. 17794/2987 di repertorio, trascritto il 14/01/2006 a Milano 2 ai nn. 5170/2792, in forza di atto di compravendita.

Othman kamel coniugato in regime di separazione dei beni

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (fino al 28/12/2005), in forza di atto di compravendita

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **74/1977** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Nuova costruzione edificio residenziale, rilasciata il 28/04/1980 con il n. 555 di protocollo, agibilità del 29/07/1981.

Il certificato di abitabilità reperito è relativo al Fabbricato "E" La data di rilascio indicata per la Concessione Edilizia è relativa all'ultima variante presentata n°6/1980

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera 65/2014, l'immobile ricade in zona Tessuto Urbano ad impianto unitario ad alta densità. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 26 PdR. if= 1,0. Zona di rispetto pozzi idropotabili raggio 200m (art. 94 D.Lgs 152/2006)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Le conformità impiantistiche si intendono relative al periodo di realizzazione, non sono presenti certificazioni di conformità.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta ..

Non è possibile esprimersi circa la conformità edilizia dell'unità immobiliare in quanto non sono presenti documenti negli Uffici tecnici comunali per condurre le verifiche del caso. La planimetria catastale, pur non probatoria, è la planimetria originale depositata ed è conforme allo stato attuale dei luoghi.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN PIEVE EMANUELE VIA DEI PINI 2

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a PIEVE EMANUELE Via dei Pini 2, della superficie commerciale di **78,42** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Immobile facente parte di un ampio complesso edilizio situato in zona periferica di Pieve Emanuele, comune situato a Sud di Milano e distante circa 15 km.

Il livello qualitativo generale degli spazi comuni è di qualità standard con uno stato manutentivo sufficiente. E' presente un servizio di portineria.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, interno 7, scala O, ha un'altezza interna di 279 cm. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 298 sub. 7 (catasto fabbricati), classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 302,13 Euro, indirizzo catastale: Via Dei Pini, 2, piano: 1-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 9/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: NO: Enti comuni, NE: altra u.i.u., SE distacco su pubblica via, SO: altra u.i.u.

L'intero edificio sviluppa 10 piani, 9 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1980.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

biblioteca	
centro sportivo	
campo da calcio	
piscina	
scuola per l'infanzia	
scuola media inferiore	
polizia	

COLLEGAMENTI

autostrada distante 5 km	nella media	
autobus distante 50m	nella media	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento di due locali oltre cucina abitabile, ripostiglio e servizio igienico. L'unità immobiliare, monoesposta, è dotata di un'ampia balconata che percorre tutto il lato dell'unità rivolto a Sud Est e di una cantina al piano seminterrato. Dotata degli impianti di base e di finiture di qualità corrente in linea con la tipologia del complesso edilizio in cui è collocata, l'unità immobiliare è in condizioni manutentive sufficienti che rendono necessari piccoli interventi di rinnovamento, principalmente nelle finiture. La produzione di acqua calda sanitaria avviene con scaldabagno a gas istantaneo.

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica nella media 

infissi interni: a battente realizzati in legno tamburato mediocre 

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in alluminio nella media 

Degli Impianti:

antenna collettiva: centralizzata nella media 

ascensore: nella media 

elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220V conformità: no. impianto originale dell'epoca di costruzione nella media 

gas: sottotraccia conformità: no. originale dell'epoca di costruzione nella media 

termico: termosifoni con alimentazione in centralizzato nella media 

idrico: produzione di acqua calda sanitaria istantanea con scaldabagno a gas 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
unità immobiliare	67,00	x	100 %	=	67,00
Balcone	24,00	x	33 %	=	7,92
Cantina	7,00	x	50 %	=	3,50
Totale:	98,00				78,42

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

- **OMI Agenzia del Territorio II Semestre 2017 Zona B3/Centrale - Abitazioni tipo Economico condizioni NORMALI: €/mq 1.300 - 1.500**

- **TeMA Camera di Commercio MI-MB-LO** Rilevazione dei prezzi degli immobili n. 51 I Semestre 2017
- **Zona Centrale Appartamenti vecchi (oltre 30 anni) : €/mq 1.200 - 1.400**
- **Annunci immobiliari** prezzo medio per tipologia, collocazione e consistenza **€/mq 1.180**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 78,42 x 1.150,00 = **90.183,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 90.183,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 90.183,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Valutazione del bene attraverso il procedimento per “comparazione diretta”, cioè l’attribuzione al bene in oggetto di un valore di mercato unitario parametrico determinato statisticamente quale media dei prezzi di compravendita di beni simili sia per ubicazione che per destinazione d’uso e vetustà. L’indagine viene svolta attraverso la consultazione delle più importanti mercuriali (quali l’OMI e l’OSMI-TEMA) e attraverso l’analisi di un consistente numero di inserzioni di vendita di beni simili applicando, per queste ultime, le opportune correzioni ai prezzi richiesti.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico di Pieve Emanuele (MI), osservatori del mercato immobiliare OMI Ag. Entrate II Sem 2017; FIMAA Rilevazione prezzi degli immobili n°51 I Sem 2017, ed inoltre: annunci immobiliari libero mercato

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	78,42	0,00	90.183,00	90.183,00
				90.183,00 €	90.183,00 €

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: **€ 90.183,00**

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: **€ 4.509,15**

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: **€ 8.359,60**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 77.314,25**

data 02/07/2018

il tecnico incaricato
RICCARDO CORBETTA