



# TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

# 1737/2016

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Intesa San Paola Group Services Società Consortile per Azioni

DEBITORE:

DATO OSCURATO

GIUDICE:

GIACOMO PURICELLI

CUSTODE:

AVV. PANCRAZIO TIMPANO

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 06/10/2018

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 1737/2016

## LOTTO 1

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

**A** appartamento a MELZO via Napoli 36, della superficie commerciale di **54,50** mq per la quota di: 1/1 di piena proprietà (XXXXXXXXXXXXXXXXXX)

L'appartamento è in ordine e ben tenuto.

Entrando ci si trova nel disimpegno, a destra vi è la stanza da letto nella quale è stato realizzato un bagno, che non risulta concessionato. A sinistra dell'ingresso, di fronte alla stanza da letto troviamo il soggiorno, dal quale si accede a destra alla stanza da bagno, la cui porta dovrebbe essere di fronte alla porta d'ingresso, attraversando il locale si accede alla cucina. L'appartamento ha un unico affaccio sul cortile che si trova in posizione diametralmente opposta all'ingresso dell'immobile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 300.

Identificazione catastale:

foglio 12 particella 164 sub. 706 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 3,5 vani, rendita 280,18 Euro, indirizzo catastale: via Napoli 36, Melzo (Mi)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1964.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>54,50 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 70.850,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 70.850,00</b>
<b>Data della valutazione:</b>	<b>06/10/2018</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da XXXXXXXXXXXXXXXX, in qualità di conduttori.

Dati contratto: registrato a U.T. di Gorgonzola il 26/09/2014 al n. XXX serie T3, durata dal 22/09/2014 al 21/09/2018 rinnovabile per altri quattro 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:*

ISCRIZIONE del 07/05/2012 – Registro Particolare 7626 Registro Generale 45911, Pubblico Ufficiale XXXXXX Repertorio 49044 del 11/04/2012 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Importo ipoteca: 116.000,00

Importo capitale: 58.000,00

Durata: 25 anni

ISCRIZIONE del 20/03/2015 – Registro Particolare 3909 Registro Generale 24884 Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 7089 del 09/04/2014 IPOTECA giudiziale derivante da decreto ingiuntivo

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

TRASCRIZIONE del 19/10/2016 - Registro Particolare 74606 Registro Generale 117530 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 30080 del 22/07/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

TRASCRIZIONE del 26/10/2011 – Registro Particolare 74924 Registro Generale 122599, Pubblico Ufficiale XXXXXXXX Repertorio 48641/16860 del 27/09/2011 ATTO TRA VIVI – ATTO DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE PREVIA REINTEGRAZIONE DI LEGITTIMA TRANSATTIVA

TRASCRIZIONE del 26/10/2011 – Registro Particolare 74925 Registro Generale 122600, Pubblico Ufficiale XXXXXXXX Repertorio 48641/16860 del 27/09/2011 ATTO TRA VIVI DIVISIONE

TRASCRIZIONE del 07/05/2012 – Registro Particolare 31207 Registro Generale 45909, Pubblico Ufficiale XXXXXXXX Repertorio 48641/16860 del 27/09/2011 ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

TRASCRIZIONE del 07/05/2012 – Registro Particolare 31208 Registro Generale 45910 Pubblico Ufficiale XXXXXXXX Repertorio 49043/17184 del 11/04/2012

TRASCRIZIONE del 22/01/2013 – Registro Particolare 4925 Registro Generale 7019 Pubblico Ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 389/9990 del 22/03/2011 ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

TRASCRIZIONE del 30/12/2015 – Registro Particolare 86696 Registro Generale 133310 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Repertorio 980 del 26/11/2015 ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

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

**Non vi è l'amministratore condominiale**

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

XXXXXXXX, nato il XXXXX a Melzo (Mi), C.F.: XXXXXXXXXXXX, in forza di Atto a Rogito notaio XXXXXX del 11/04/2012 trascritto a Milano 2 il 07/05/2012 registro Particolare n. 31208 l'immobile identificato al Fg 12 Part. 164 Sub. 706 dalla ditta XXXXXX passa alla ditta XXXXXX.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Il terreno distinto nel NCT al Fg.12 part.164, su cui è stato edificato l'immobile oggetto della perizia, per titoli ultraventennali era di proprietà della signora XXXX, nata il 22 dicembre 1917 a San Severo e di XXXXX nato il 5 aprile 1916 a Torremaggiore, per la quota di ½ cadauno, in forza di Atto a Rogito del 20/06/1963 Rep. N. 16246, XXXX e registrato a Milano il 01-07-1963 n. 4672. Dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 l'immobile risulta accatastato al Fg.12 Part.164 Sub.1/2/3/4/5.

XXXXX muore il 12/12/1991, presentata denuncia di successione n. 1500/92 il 19/04/2001 presso l'Ufficio del Registro di Milano e Trascritta d'ufficio presso l'Agenzia delle Entrate di Milano2 il 03/09/2001 Registro Particolare n. 59611, la quota di proprietà pari a 6/18 passa per la quota di 3/18 della piena proprietà alla sig.ra XXXXX, nata a San Severo il 22/12/1917 e per la quota di 1/18 cadauno della piena proprietà a: XXXXXX nato il 22/01/1938 a Torremaggiore, a XXXXXXXX nato il 03/01/1947 a Torremaggiore, XXXXXXXX nato il 10/04/1960 a Torremaggiore, a XXXXXXXX nato il 20/03/1948 a Torremaggiore, a XXXXXXXX nata il 02/10/1952 a Torremaggiore e XXXXX nato il 13/07/1955 a Torremaggiore.

Nota di variazione per frazionamento e fusione n. 82531.1/2010 in atti dal 21/12/2010 protocollo n. MI1035742 Fg. 12 Part. 164 Sub.1/2/3/4/5 vengono soppresse per dare origine al definitiva particella 164 subalterno 706 del Fg. 12

XXXX muore il 20/09/2010, denuncia di successione presentata il 22/03/2011 presso l'Ufficio del Registro di Milano 2, nn. 389/9990/11 e trascritta presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 22/01/2013 Registro Particolare n. 4925, per effetto di questa successione la quota pari a 12/18 di proprietà dell'immobile oggetto della perizia passa a XXXXXX nato il 22/01/1938 a Torremaggiore, a XXXXXX nato il 03/01/1947 a Torremaggiore, a XXXXXXXX nato il 10/04/1960 a Torremaggiore, a XXXXXXXX nato il 20/03/1948 a Torremaggiore, a XXXXXXXX nata il 02/10/1952 a Torremaggiore e XXXX nato il 13/07/1955 a Torremaggiore, per la quota di 2/18 cadauno della piena proprietà.

In forza di Atto a Rogito notaio XXXX del 27/09/2011 trascritto a Milano 2 il 26/10/2011 gli eredi Latartara decidono di sciogliere la comunione degli immobili, la proprietà dell'immobile oggetto della presente procedura viene assegnato per la piena proprietà, quale bene personale a XXXX nato il 20/01/1938 a Torremaggiore.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

## 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla Osta per esecuzione lavori edili N. 57/1964 e successive varianti, intestata a XXXXXX, per lavori di Autorizzazione a costruire casa di civile abitazione-, presentata il 05/05/1964 con il n. 57/64 di protocollo, rilasciata il 20/07/1964, agibilità del 29/10/1966 con il n. 134 di protocollo Variante: n. 115/69, presentata il 20 giugno 1969, Denuncia per opere edilizie, sistemazione appartamento, Nulla Osta rilasciato il 4 luglio 1969, Autorizzazione di abitabilità rilasciata il 13 marzo 1972 Variante: n.23/2011, presentata il 14 marzo 2011, prot. gen. n. 8069, richiesta di Permesso di costruire in sanatoria, intestatario pratica: XXXXXX, rilasciata il 10 maggio 2011 prot. gen. n. 14132

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio adottato, in forza di delibera B.U.R.L. n.30 del 29/07/2009 della delibera di c.c. n. 32 del 22/04/2009 di approvazione del P.G.T., l'immobile ricade in zona Comune di Melzo, Provincia di Milano. Norme tecniche di attuazione ed indici: TITOLO II \_ delle NTA – PdR

L'Immobile risiede in area in cui vengono adottati gli standard urbanistici residui.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: la porta del bagno è prospiciente al soggiorno e non al disimpegno dell'ingresso, nella camera da letto entrando a destra è stato creato un bagno cieco.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica edilizia in sanatoria

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

\_ pratica edilizia in sanatoria: €2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni circa

Questa situazione è riferita solamente a al bagno cieco nella stanza da letto e alla porta del bagno principale

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: la porta del bagno è prospiciente al soggiorno e non al disimpegno dell'ingresso, nella camera da letto entrando a destra è stato creato un bagno cieco

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

\_ aggiornamento catastale: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni circa

Questa situazione è riferita solamente a regolarizzazione divisione interna degli spazi.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

## 8.4. 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 MELZO VIA NAPOLI 36

**appartamento** nel Comune di MELZO via Napoli 36, , della superficie commerciale di **54,50** mq per la quota di:

1/1 di piena proprietà (XXXXXXXX)

L'appartamento è in ordine e ben tenuto.

Entrando ci si trova nel disimpegno, a destra vi è la stanza da letto nella quale è stato realizzato un bagno, che non risulta concessionato. A sinistra dell'ingresso, di fronte alla stanza da letto troviamo il soggiorno, dal quale si accede a destra alla stanza da bagno, la cui porta dovrebbe essere di fronte alla porta d'ingresso, attraversando il locale si accede alla cucina. L'appartamento ha un unico affaccio sul cortile che si trova in posizione diametralmente opposta all'ingresso dell'immobile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 300.

Identificazione catastale:

foglio 12 particella 164 sub. 706 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 3,5 vani, rendita 280,18 Euro, indirizzo catastale: via Napoli 36, Melzo (Mi)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1964.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'immobile sito in Via Napoli 36, si trova nel comune di Melzo, situato a ovest della città Metropolitana di Milano, è collegato a Milano dalle ferrovie di Trenord, da Porta Garibaldi e da pullman della società Autoguidovie S.p.a. e dalle strade provinciali SP 103 e SP 14

Melzo fu principalmente un comune agricolo per le caratteristiche del suo terreno, nell'ottocento diventa un importante centro tessile, la produzione tessile cederà, nel novecento, il posto all'industria casearia e metalmeccanica. Infatti nei primi anni del 1900 diventa sede della Galbani e della Invernizzi. Dopo il periodo fascista si ha un'espansione della periferia a discapito del centro del borgo: è lasciato al completo degrado ed abbandono. Con gli anni Sessanta si apre forse il decennio di massimo disordine, legato alla continua e forte ondata migratoria. Gli anni Settanta vedono consolidarsi un nuovo ordine urbanistico, reso visibile dall'adozione del nuovo Piano Regolatore e di piani di recupero del centro storico. Oggi è difficile trovare nella campagna trasformata da un paesaggio urbano in rapido cambiamento le origini contadine di una città che nei secoli ha visto la frammentazione delle proprie tradizioni, ma che nello stesso tempo ha saputo gestire lo sviluppo socio-economico senza perdere la memoria del proprio passato

#### COLLEGAMENTI

Ferrovia:	nella media
pulman:	al di sotto della media
strade provinciali:	nella media

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media
esposizione:	nella media
luminosità:	nella media
panoramicità:	al di sotto della media
impianti tecnici:	nella media

stato di manutenzione generale: al di sopra della 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
	54,50	x	100 %	=	54,50
<b>Totale:</b>	<b>54,50</b>				<b>54,50</b>

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: 54,50

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 70.850,00 pari a 1.300,00

Euro/mq Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 67.307,50

pari a 1.235,00 Euro/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 54,50 x 1.300,00 = **70.850,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 70.850,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 70.850,00**

**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 di Melzo, agenzie: Melzo, osservatori del mercato immobiliare FIIMA, ed inoltre: Agenzia delle Entrate banca dati delle quotazioni immobiliari

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	54,50	0,00	70.850,00	70.850,00
				<b>70.850,00 €</b>	<b>70.850,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:* NO

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: **€70.850,00**

**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: **€ 1.235,00**

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: **€0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 66.115,00**

**data 06/10/2018**

il tecnico incaricato