



# TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

# 1853/2016

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Dobank s.p.a.

DEBITORE:

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

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 28/10/2018

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 1853/2016

## LOTTO 1

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

**A** appartamento a ROZZANO Via Delle Verbene 11, della superficie commerciale di **98,11** mq per la quota di:

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

Appartamento al piano sesto di stabile condominiale, composto da: quattro locali, cucina, servizio e ripostiglio con annessa cantina al piano sotterraneo.

**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 l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) al catasto competente.**

**Si evidenzia altresì che in occasione del sopralluogo esperito in data 10 luglio 2018 alla presenza del delegato del Custode Giudiziario e del fabbro che ha sostituito la serratura di ingresso dell'appartamento, non è stato possibile accedere al piano cantina e procedere al rilievo; premesso quanto sopra i mq della cantina, necessari per procedere alla stima, sono dedotti dalla planimetria catastale.**

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 6, interno 122, scala G, ha un'altezza interna di 2,80 m. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 510 sub. 32 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 102 mq, rendita 503,55 Euro, indirizzo catastale: Via Delle Verbene 11, piano: 6-1S, interno 122, scala G, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione del 9/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie  
Coerenze: Dell'appartamento: cortile comune, appartamento int. 121, pianerottolo e vano scala, Via delle Verbene, altro appartamento. Della cantina: cantina int. 123, enti comuni su due lati, locale contatori.  
Dall'atto di provenienza si rileva, con riguardo alle "garanzie" che: "(...) La parte venditrice dichiara che l'ALER, già proprietaria dell'immobile in oggetto, ha autorizzato la presente vendita e certificato l'avvenuta estinzione del diritto di prelazione alla stessa spettante, con dichiarazione del 4 agosto 2006 cod. 100006723220". Nello stesso atto con riguardo al "regime patrimoniale" si rileva: "Ai sensi dell'art. 2659 c.c. sia i venditori che gli acquirenti dichiarano di essere coniugati in regime di comunione legale dei beni."

L'intero edificio sviluppa 10 piani, 9 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1965.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>98,11 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>€ 156.972,00</b>

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 149.123,40**  
Data della valutazione: **28/10/2018**

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

**In data 10 luglio 2018, alla presenza del sig. De Martino, delegato dal Custode Giudiziario nominato Avv. Barbierato Ilaria, è stato esperito sopralluogo presso l'unità immobiliare sottoposta a esecuzione forzata previa rimozione e sostituzione della serratura. In quell'occasione si è potuto rilevare che l'unità immobiliare è occupata, ma si ignora l'identità degli occupanti.**

**A tale riguardo, si evidenzia, per pronto riferimento del Signor Giudice, che l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale I di Milano, Ufficio Territoriale di Milano 4, su istanza dello scrivente in data 6 luglio 2018 ha comunicato quanto segue: "OGGETTO: Richiesta informazioni: ABOU ELELA MADHAT - C.F. BLLMHT68M02Z336D SIRBU IRAIDA - C.F. SRBRDI72M49Z140X. R.G.E. n. 1853/2016. In esito alla richiesta in oggetto si comunica che i nominativi sopraindicati risultano entrambi, come dante causa, nel contratto di locazione n. 2742 serie 3T registrato il 09/03/2017 presso l'Ufficio UT MILANO 5 e inerente all'immobile oggetto dell'esecuzione. Si allega l'interrogazione alla banca dati Registro in quanto il contratto è stato registrato telematicamente dalla parte senza allegare il testo."**

**Dall'interrogazione allegata alla comunicazione di cui sopra si rileva che la durata del contratto è fissata dal 09/03/2017 al 08/03/2021 per un corrispettivo annuo di € 6.600,00; quanto ai dati anagrafici del locatario sulla ridetta interrogazione è riportato solo il C.F. SLMHMD71H12Z336E.**

### **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 12/12/2006 a firma di Notaio Dott. Orrù Giancarlo ai nn. 129671/14005 di repertorio, iscritta il 29/12/2006 a Milano2 ai nn. 202356/51370, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 319.200,00.

Importo capitale: 212.800,00.

Durata ipoteca: ventennale

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

pignoramento, trascritta il 01/08/2016 a Milano2 ai nn. 91236/58225, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da verbale 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: € 0,00

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

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

Ulteriori avvertenze:

**Si evidenzia che in data 12 luglio 2018 è stata inviata comunicazione all'ALER, Amministrazione condominiale dello stabile in cui insiste l'unità immobiliare oggetto di perizia, per avere informazioni sull'eventuale situazione debitoria in capo ai signori Abou Elela Medhat e Sirbu Iraida, proprietari dell'appartamento insistente nel Condominio in Comune di Rozzano all'indirizzo di Via Verbene 11, nei confronti della stessa amministrazione condominiale; sebbene l'ALER sia stata sollecitata anche per le vie brevi, non ha allo stato risposto all'istanza dello scrivente.**

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

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 cad, in forza di atto di compravendita (dal 12/12/2006), con atto stipulato il 12/12/2006 a firma di Notaio Dott. Orrù Giancarlo ai nn. 129670/14004 di repertorio, trascritto il 29/12/2006 a Milano2 ai nn. 202355/106156, in forza di atto di compravendita. Dall'atto di provenienza si rileva, con riguardo alle "garanzie" che: "(...) La parte venditrice dichiara che l'ALER, già proprietaria dell'immobile in oggetto, ha autorizzato la presente vendita e certificato l'avvenuta estinzione del diritto di prelazione alla stessa spettante, con dichiarazione del 4 agosto 2006 cod. 100006723220". Nello stesso atto con riguardo al "regime patrimoniale" si rileva: "Ai sensi dell'art. 2659 c.c. sia i venditori che gli acquirenti dichiarano di essere coniugati in regime di comunione legale dei beni."

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 cad, in forza di atto di compravendita (dal 14/12/1982 fino al 12/12/2006), con atto stipulato il 14/12/1982 a firma di Notaio Dott. Luigi Augusto Miserocchi ai nn. 26.171 di repertorio, registrato il 28/12/1982 a Milano atti privati ai nn. 59.240, serie 2, trascritto il 14/01/1983 a Milano2 ai nn. 347/296, in forza di atto di compravendita

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

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

Nulla Osta N. **862**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di 4 immobili denominati tipo 1 uso alloggi di tipo popolare, rilasciata il 27/09/1965 con il n. 862 di protocollo, agibilità del 03/11/1970 con il n. 862 di protocollo

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

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Si evidenzia, per pronto riferimento del Signor Giudice, che nella pratica edilizia messa a disposizione dall'ufficio tecnico del Comune di Rozzano non sono stati rinvenuti i tipi grafici relativi al fabbricato in cui insiste l'unità immobiliare in trattazione, assentiti con il Nulla Osta n. 862. Si evidenzia altresì che la planimetria catastale è risalente al 16/12/1967, epoca in cui è stato realizzato e accatastato il fabbricato.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.



estratto planimetria catastale datata 16-12-1967

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

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

BENI IN ROZZANO VIA DELLE VERBENE 11

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a ROZZANO Via Delle Verbene 11, della superficie commerciale di **98,11** mq per la quota di:

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

Appartamento al piano sesto di stabile condominiale, composto da: quattro locali, cucina, servizio e ripostiglio con annessa cantina al piano sotterraneo.

**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 l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) al catasto competente.**

**Si evidenzia altresì che in occasione del sopralluogo esperito in data 10 luglio 2018 alla presenza del delegato del Custode Giudiziario e del fabbro che ha sostituito la serratura di ingresso dell'appartamento, non è stato possibile accedere al piano cantina e procedere al rilievo; premesso quanto sopra i mq della cantina, necessari per procedere alla stima, sono dedotti dalla planimetria catastale.**

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 6, interno 122, scala G, ha un'altezza interna di 2,80 m. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 510 sub. 32 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 102 mq, rendita 503,55 Euro, indirizzo catastale: Via Delle Verbene 11, piano: 6-1S, interno 122, scala G, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione del 9/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze: Dell'appartamento: cortile comune, appartamento int. 121, pianerottolo e vano scala, Via delle Verbene, altro appartamento. Della cantina: cantina int. 123, enti comuni su due lati, locale contatori.

Dall'atto di provenienza si rileva, con riguardo alle "garanzie" che: "(...) La parte venditrice dichiara che l'ALER, già proprietaria dell'immobile in oggetto, ha autorizzato la presente vendita e certificato l'avvenuta estinzione del diritto di prelazione alla stessa spettante, con dichiarazione del 4 agosto 2006 cod. 100006723220". Nello stesso atto con riguardo al "regime patrimoniale" si rileva: "Ai sensi dell'art. 2659 c.c. sia i venditori che gli acquirenti dichiarano di essere coniugati in regime di comunione legale dei beni."

L'intero edificio sviluppa 10 piani, 9 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1965.



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### COLLEGAMENTI

tram distante a circa 400 m capolinea del 15 - ATM      nella media      ★★★★★★☆☆

autostrada distante A7 a circa 10 Km      ★★★★★★☆☆

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:      al di sopra della media      ★★★★★★☆☆

esposizione:      al di sopra della media      ★★★★★★☆☆

luminosità:      al di sopra della media      ★★★★★★☆☆

panoramicità:      al di sopra della media      ★★★★★★☆☆

impianti tecnici:      nella media      ★★★★★★☆☆

stato di manutenzione generale:      nella media      ★★★★★★☆☆

servizi:      nella media      ★★★★★★☆☆

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Degli Impianti:

*idrico*: sottotraccia conformità: non rilevabile      nella media      ★★★★★★☆☆

*elettrico*: sottotraccia , la tensione è di 220V  
conformità: non rilevabile      nella media      ★★★★★★☆☆

*gas*: sottotraccia conformità: non rilevabile      nella media      ★★★★★★☆☆

*citofonico*: audio conformità: non rilevabile      nella media      ★★★★★★☆☆

*termico*: conformità: non rilevabile      nella media      ★★★★★★☆☆

*ascensore*: conformità: non rilevabile      nella media      ★★★★★★☆☆

*antenna collettiva*: conformità: non rilevabile      nella media      ★★★★★★☆☆

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni*: doppi infissi a doppia anta a battente, gli infissi esterni sono dotati di zanzariera realizzati in alluminio      nella media      ★★★★★★☆☆

*infissi interni*: a battente realizzati in legno e vetro. 3 porte sono in legno tamburato, tre porte sono specchiate e una è a soffietto      nella media      ★★★★★★☆☆

*portone di ingresso*: blindata realizzato in legno      al di sotto della media      ★★★★★★☆☆

*protezioni infissi esterni*: tapparelle realizzate in PVC      nella media      ★★★★★★☆☆

*pavimentazione interna*: realizzata in piastrelle di ceramica      nella media      ★★★★★★☆☆

*rivestimento interno*: posto in bagno realizzato in piastrelle in ceramica      nella media      ★★★★★★☆☆

*rivestimento interno*: posto in cucina realizzato in piastrelle in ceramica      nella media      ★★★★★★☆☆

#### 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
appartamento	95,32	x	100 %	=	95,32
balconi	5,50	x	30 %	=	1,65
cantina	4,55	x	25 %	=	1,14
<b>Totale:</b>	<b>105,37</b>				<b>98,11</b>



estratto planimetria castale presentata il 16-12-1967

**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 Rozzano; Fascia/zona: Periferica/Valleambrosia, Quinto Stampi, Pontese, Torriggio, abitazioni civili in uno stato di conservazione normale valori compresi tra 1.600,00 ÷ 1.900,00 €/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 Rozzano, Zona: Periferia, appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare, valori compresi tra 1.800,00 ÷ 1.900,00 €/mq.

Borsino Immobiliare di Rozzano, zona: Tangenziale Ovest, Milano, Cooperazione, Strada Alzaia Pavese, C.na Fornace, Quinto Stampi, Valleambrosia prezzi di mercato abitazioni civili in fascia media 1.452,00 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 98,11 x 1.600,00 = **156.972,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 156.972,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 156.972,00**

## 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	98,11	0,00	156.972,00	156.972,00
				<b>156.972,00 €</b>	<b>156.972,00 €</b>

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: **€ 156.972,00**

### 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: **€ 7.848,60**

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: **€ 149.123,40**

data 28/10/2018

il tecnico incaricato  
ANNA GUERRIERO