DEPOSITATO PCT
17/04/2018

TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

1242/2017

PROCEDURA PROMOSSA DA:

UBI BANCA SpA
con avv: Matteo ROSSI

DEBITORE:

GIUDICE:

dott.sa Simona CATERBI

CUSTODE:

avv. Paola Furini

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

UDIENZA DEL 15/05/2018 10:20

TECNICO INCARICATO:

dott. arch. STEFANIA MAGNI
CF:MGNSFN67E44F205Z
con studio in MILANO (MI) VIA PAOLO LOMAZZO, 47
telefono: 0220404316
fax: 0292879540
email: stefania.magni@perucciengineering.com

TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 1242/2017

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento mq. 42 con cantina connessa direttamente a MILANO Via Felice ROMANI 6/A, quartiere Greco, della superficie commerciale di **37,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

A 15 minuti dalla fermata della nuova metropolitana M5 Ca' Granda e a 20 dalla stazione ferroviaria Greco Pirelli, zona multietnica nei pressi di viale Fulvio Testi, tra l'area riqualificata del quartiere Bicocca dove ha sede l'Università degli studi di Milano-Bicocca e il quartiere Maggiolina.

Zona piena di potenzialità fra cui il centro sociale Leoncavallo, che propone iniziative di successo, ma a volte in conflitto con l'amministrazione comunale rispetto alla legalizzazione delle attività del Leoncavallo stesso, che tuttavia non desta proteste dei residenti. È presente un importante condizionamento infrastrutturale, con oltre 440.000 mq di sedime ferroviario.

L'area è servita da mezzi di superficie autobus 43, 81, 87, 174 e Metropolitana linea 5 e l'appartamento si trova a 5 minuti a piedi dal piccolo centro commerciale Greco Shopping e a 10 di macchina da Bicocca Village.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T -1S, ha un'altezza interna di 342.Identificazione catastale:

- **foglio 194 particella 27 sub. 713** (catasto fabbricati), sezione urbana U, zona censuaria 3, categoria A/4, classe 2, consistenza 2 vani, rendita 154,94 Euro, indirizzo catastale: VIA PRIVATA FELICE ROMANI n. 6, piano: T -1S,
- intestato a _____ derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 02/09/2009 protocollo n. MI0837911 in atti dal 02/09/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 209619.1/2009)
- Coerenze: Confini da Nord in senso orario: dell'appartamento: andito carraio comune dal quale si accede, via Felice Romani, altro appartamento di proprietà della società [redacted] cortile comune, della cantina: andito carraio, via Felice Romani, altra cantina di proprietà di terzi e cantina di proprietà della società _____
  Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente: - foglio 194 particella 27 subalterno 708 - foglio 194 particella 27 subalterno 709 - foglio 194 particella 27 subalterno 710

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1925 ristrutturato nel 2008.

A1

cantina seminterrata 21 mq, composto da 1 vano, sviluppa una superficie commerciale di **5,25** Mq. direttammente connessa con appartamento soprastante tramite scala interna

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**37,80 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**5,25 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 78.447,50**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 74.525,13**
Data della valutazione:	**17/04/2018**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da con famiglia in qualità di proprietario.

Occupato dal debitore e suoi familiari considerato libero ai fini del decreto di trasferimento.

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 **06/11/2008** a firma di LUPPI Sergio notaio in Milano ai nn. 62446/9183 di repertorio, iscritta il 11/11/2008 a MILANO 1 ai nn. RG 81714 RP 13831, a favore di BANCA POPOLARE COMMERCIO E INDUSTRIA S.P.A. Sede MILANO (MI), contro , derivante da MUTUO IPOTECARIO.
Importo ipoteca: €. 290.000,00.
Importo capitale: €. 145.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni al termine rate mutuo.
MUTUO IPOTECARIO IN CARTA LIBERA AI SENSI DEL D.P.R. 29 SETTEMBRE 1973 N. 601. (TERMINI E MODALITA' DI RIMBORSO - TASSO D'INTERESSE - ASSICURAZIONE INFORTUNI). IL MUTUATARIO SI E' OBBLIGATO CON IL PRESENTE ATTO A RESTITUIRE ALLA BANCA ENTRO 360 (TRECENTOSESSANTA) MESI DA OGGI, LA SOMMA CAPITALE MUTUATA, MAGGIORATA DEGLI INTERESSI MATURANDI AL TASSO FISSO ANNUO OMINALE DEL 5,6% (CINQUE VIRGOLA SEI PER CENTO) MEDIANTE 360 TRECENTOSESSANTA) RATE MENSILI POSTICIPATE DI AMMORTAMENTO, CIASCUNA COMPRENSIVA DI CAPITALE ED INTERESSI, DETERMINATE SECONDO IL METODO "ALLA FRANCESE". TUTTE LE RATE DI CUI SOPRA SCADRANNO OGNI MESE NELLO STESSO GIORNO DI CALENDARIO IN CUI VIENE SOTTOSCRITTO IL PRESENTE ATTO. QUALORA L'ATTO SIA SOTTOSCRITTO NELL'ULTIMO GIORNO DEL MESE LE RATE DI CUI SOPRA SCADRANNO SEMPRE IL GIORNO DELLA FINE DI OGNI MESE DI SCADENZA DELLE RATE STESSE ANCHE SE NON COINCIDENTE CON IL GIORNO DELLA STIPULA. IL MUTUATARIO PRENDE ATTO DI ESSERE BENEFICIARIO DI UNA COPERTURA ASSICURATIVA CONTRO GLI INFORTUNI LE CUI CONDIZIONI ED I CUI MASSIMALI SONO RIPORTATI NEL MANUALE INFORMAZIONI ALLA CLIENTELA - FOGLI INFORMATIVI A DISPOSIZIONE DELLA CLIENTELA PRESSO LE FILIALI DELLA BANCA, REDATTO IN BASE ALLE NORME SULLA TRASPARENZA DELLE CONDIZIONI CONTRATTUALI PREVISTE DAL TITOLO VI, CAPO I, DEL DECRETO LEGISLATIVO 1 SETTEMBRE 1993 N. 385. IL MUTUATARIO ACCETTA A TITOLO DI RIMBORSO DEL PREMIO, CALCOLATO IN BASE ALLA DURATA DEL MUTUO ED AL DEBITO RESIDUO DI CIASCUNA RATA ENTRO IL LIMITE DEL MASSIMALE ASSICURATO, L'ADDEBITO DELLA SOMMA ATTUALMENTE DI EURO ZERO CHE VERRA' CORRISPOSTA IN AGGIUNTA ALL'AMMONTARE DI CIASCUNA RATA. (RECESSO DEL MUTUATARIO - RIMBORSI ANTICIPATI DEL CAPITALE). E' CONCESSO AL MUTUATARIO IL DIRITTO DI RECEDERE DAL CONTRATTO. IN TAL CASO LA LIQUIDAZIONE DEL RAPPORTO, DERIVANTE DALLO SCIOGLIMENTO ANTICIPATO DEL CONTRATTO, AVVERRA' ALLE CONDIZIONI ECONOMICHE IN VIGORE ALLA DATA DEL SUO VERIFICARSI E COMPORTERA' LA CORRESPONSIONE A FAVORE DELLA BANCA DI UNA SOMMA A TITOLO DI COMPENSO PARI ALLO ZERO PER CENTO DEL CAPITALE ANTICIPATAMENTE RESTITUITO. E' ALTRESI' CONCESSA AL MUTUATARIO LA FACOLTA' DI EFFETTUARE RIMBORSI PARZIALI E ANTICIPATI DEL CAPITALE, ANCHE IN MOMENTI DIVERSI RISPETTO ALLE SCADENZE DELLE SINGOLE RATE, CORRISPONDENDO IN TALI CASI ALLA BANCA UNA SOMMA, A TITOLO DI COMPENSO, NELLA MISURA E ALLE CONDIZIONI SOPRA SPECIFICATE PER IL CASO DI RECESSO. TALI RIMBORSI PARZIALI ANTICIPATI COMPORTERANNO LA RIDUZIONE DELL'IMPORTO DELLE RATE SUCCESSIVE, FERMO RESTANDO IL NUMERO E LE SCADENZE DELLE STESSE. QUALORA AL PRESENTE MUTUO SIA APPLICABILE LA DISCIPLINA DI CUI AGLI ARTICOLI 7 ED 8 DEL DECRETO LEGGE 31 GENNAIO 2007 N. 7, CONVERTITO CON MODIFICAZIONI NELLA LEGGE N. 40/2007, NESSUN COMPENSO NE' ALTRA PRESTAZIONE A FAVORE DELLA BANCA SARANNO DOVUTI DAL MUTUATARIO IN CASO DI ESTINZIONE ANTICIPATA, TOTALE O PARZIALE DEL MUTUO O DI SURROGAZIONE PER VOLONTA' DELLO STESSO MUTUATARIO. (INTERESSI DI MORA). FERMA LA FACOLTA' PER LA BANCA DI AVVALERSI DELLA CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA PREVISTA ALL'ARTICOLO 5 DELLE "NORME GENERALI", NEL CASO DI RITARDATO O MANCATO PAGAMENTO ANCHE DI UNA SOLA RATA E COMUNQUE SU OGNI SOMMA CONTRATTUALMENTE DOVUTA DAL MUTUATARIO, ANCHE IN CONSEGUENZA DI RISOLUZIONE O DECADENZA DAL BENEFICIO DEL TERMINE, MATURERANNO A CARICO DEL MUTUATARIO STESSO, A DECORRERE DALLA DATA DI SCADENZA E FINO AL MOMENTO DEL PAGAMENTO, GLI INTERESSI DI MORA NELLA MISURA ANNUA PARI AL TASSO APPLICATO AL MUTUO, MAGGIORATO DI DUE PUNTI PERCENTUALI, FERMO RESTANDO CHE LA MISURA DI TALI INTERESSI, NEL MOMENTO IN CUI ESSI SONO PROMESSI O COMUNQUE CONVENUTI, NON POTRA' MAI ESSERE SUPERIORE AL LIMITE FISSATO AI SENSI DELL'ARTICOLO 2, COMMA 4, DELLA LEGGE 7 MARZO 1996 N. 108, DOVENDOSI INTENDERE, IN CASO DI TEORICO SUPERAMENTO DI DETTO LIMITE, CHE LA LORO MISURA SIA PARI AL LIMITE MEDESIMO. SU QUESTI INTERESSI NON E' CONSENTITA LA CAPITALIZZAZIONE PERIODICA. AGLI EFFETTI DELL'ARTICOLO 2839 DEL

CODICE CIVILE LA BANCA ELEGGE DOMICILIO IN MILANO VIA DELLA MOSCOVA N. 33. SI PRECISA CHE I CONFINI DI QUANTO IPOTECATO SONO I SEGUENTI: CONFINI DELL'APPARTAMENTO: ANDITO CARRAIO COMUNE DAL QUALE SI ACCEDE. VIA FELICE ROMANI, ALTRO APPARTAMENTO DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' ". E CORTILE COMUNE. CONFINI DELLA CANTINA: ANDITO CARRAIO, VIA FELICE ROMANI, CANTINA DI PROPRIETA' DI TERZI E CANTINA DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA'

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento del 11/04/2017 a firma di TRIBUNALE MILANO ai nn. 17237 di repertorio, trascritta il 15/06/2017 a MILANO 1 ai nn. RG 42372 RP 28905, a favore di **UNIONE DI BANCHE ITALIANE SPA**, contro derivante da MUTUO IPOTECARIO.
Per l'importo di €. 158.206,00

*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:	**€. 2.000,00**
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	**€. 0,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	**€. 0,00**

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: NON ESISTE CONDOMINIO

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (**attuale proprietario dal 06/11/2008**), con atto stipulato il 06/11/2008 a firma di LUPPI Sergio notaio in Milano ai nn. 62445/9182 di repertorio, registrato il 10/11/2008 a MILANO 1 ai nn. 27871 1T, trascritto il 11/11/2008 a Milano 1 ai nn. RG 81713 RP 56763, in forza di atto di compravendita.
Prezzo €. 145.000,00 SI PRECISA CHE I CONFINI DI QUANTO VENDUTO SONO I SEGUENTI: CONFINI D ELL'APPARTAMENTO: ANDITO CARRAIO COMUNE DAL QUALE SI ACCEDE, VIA FELICE ROMANI, ALTRO APPARTAMENTO DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' ' E CORTILE COMUNE. CONFINI DELLA CANTINA: ANDITO CARRAIO, VIA FELICE ROMANI, CANTINA DI PROPRIETA' DI TERZI E CANTINA DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' . LA PARTE VENDITRICE E LA PARTE ACQUIRENTE HANNO PRESO ATTO CHE IL SUBALTERNO 713 DERIVA DALLA FUSIONE E FRAZIONAMENTO DEI SUBALTERNI 708 - 709 E 710; A LORO VOLTA I SUBALTERNI 708 E 709 DERIVANO DAL FRAZIONAMENTO DELL'ORIGINARIO SUBALTERNO 701 E IL SUBALTERNO 710 DERIVA DALL'ORIGINARIO SUBALTERNO 706.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di 1/1, in forza di TITOLO (**ante ventennio fino al 15/09/1998**)

per la quota di 1/1, in forza di accettazione di eredità (**dal 15/09/1998 fino al 05/07/2004**), con atto

stipulato il 31/10/2001 ai nn. 2560/99 di repertorio, trascritto il 04/02/2003 a MILANO 1 ai nn. 9574/6691, in forza di accettazione di eredità

[redacted]

per la quota di 1/1, in forza di accettazione eredità (**dal 15/09/1998 fino al 17/09/2002**), con atto stipulato il 31/10/2001 ai nn. 2560/99 di repertorio, trascritto il 04/02/2003 a MILANO 1 ai nn. 9574/6691, in forza di accettazione eredità.
Il titolo è riferito solamente a **sub 706**

[redacted]

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (**dal 17/09/2002 fino al 11/10/2004**), con atto stipulato il 17/09/2002 a firma di notaio QUAGLIATA ai nn. 84754 di repertorio, in forza di atto di compravendita.
Il titolo è riferito solamente a **sub 706**

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (**dal 05/07/2004 fino al 06/11/2008**), con atto stipulato il 05/07/2004 a firma di Pietro SORMANI notaio in Milano ai nn. 303198/65293 di repertorio, registrato il 15/07/2004 a MILANO 5 ai nn. 10478 1T, trascritto il 16/04/2018 a MILANO 1 ai nn. 54000/30660, in forza di atto di compravendita.
Il titolo è riferito solamente a appartamento e cantina **sub 701**

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (**dal 11/10/2004 fino al 06/11/2008**), con atto stipulato il 11/10/2004 a firma di Alfonso AJELLO notaio in Milano ai nn. 430698/ 60608 di repertorio, registrato il 19/10/2004 a MILANO 5 ai nn. 14022 1T, trascritto il 19/10/2004 a MILANO 1 ai nn. 83767/51596, in forza di atto di compravendita.
Il titolo è riferito solamente a appartamento **sub 706**

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE IN SANATORIA **N. 173018.400/86** , intestata a [redacted]
per lavori di NUOVA COSTRUZIONE.
Il titolo è riferito solamente a MAGAZZINO NEL CORTILE.
Fabbricato edificato in data anteriore all'1 settembre 1967 - opere di costruzione di magazzino nel cortile e di modifica alla scala esterna dell'edificio a seguito delle quali è stata presentata domanda in sanatoria n. 173018.400/86 del 29 aprile 1986, domanda poi accolta con concessione in sanatoria per opere edilizie n. 17956 rilasciata dal comune di Milano in data 11 settembre 1998;

DIA N. pG **37 .849.176/2002 RI 55 .018/2002**, intestata [redacted]
lavori di manutenzione straordinaria interna, presentata il 11/10/2002 con il n. 3'1 .84g.r16/2002 Rr 55 .018 / 200 di protocollo

DIA N. **469636/2005** e successive varianti, intestata a [redacted] per lavori di manutenzione straordinaria interna ed esterna con fusione e frazionamento delle due unità immobiliari ai sub 701 e 706 , presentata il 13/05/2005 con il n. 469636/2005 di protocollo, rilasciata il 29/10/2008 con il n. pG 851608/2008 di protocollo.
Denuncia di inizio Attività in variante protocollata dal Comune di Milano in data 20 ottobre 2005 al n. pc 7034042 / 2005; * Denuncia di inizio Attività in variante protocollata dal Comune di Milano in data 20 febbraio 2006 al n. pG t64331 / 2006; * Denuncia di inizio Attività in variante protocollata dal comune di Milano in data 7 agosto 200? al- n. pc '1 25524/200-7; * Denuncia di inizio Attività in variante protocollata dal Comune di Milano in data 23 settembre 2OOB al_ n. pG '7 31018 / 2008 ;

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Delibera di Consiglio comunale n. 35 del 13/03/2017. Efficace dalla pubblicazione sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 24 del 14/06/2017, l'immobile ricade in zona Municipio 2 Nucleo di Identità Locale 13 GRECO. Norme tecniche di attuazione ed indici: DdP-Tav.D.02Var - Carta di sensibilità del paesaggio (variante 13/03/2017) Ambiti di ridefinizione del paesaggio urbano PdR-Tav.R.01Var - Ambiti territoriali omogenei fattibilità geologica (variante 11/09/2107) TUC - Tessuto urbano consolidato (Art. 2.1.a) : TRF Tessuto urbano di recente formazione Fattibilità geologica: Classi di fattibilità (Art. 20.6.A), F2 - fattibilità con modeste limitazioni (Art. 20.6.A) PdR-Tav.R.02Var - Indicazioni morfologiche (variante 11/09/2107) ARU - Ambiti di rinnovamento urbano (Titolo II - Capo III) : Tessuti di rinnovamento urbano (Art. 17.2), Allineamento di almeno il 50% della linea di altezza dell'edificio sul confine con lo spazio pubblico entro l'inviluppo limite (II) (Art. 17.2.a) PdR-Allegato2 - Carta di attribuzione del giudizio sintetico di sensibilità paesaggistica Giudizio sintetico prevalente (Art. 18.2): 2 - Sensibilità paesaggistica bassa PdR-Tav.R.05 - Vincoli amministrativi e per la difesa del suolo Cimiteri (RD 27-07-1934 n. 1265, L. 166/1922, Reg. RL 9-11-2004 n. 6): Fasce di rispetto (100 m) S-Tav.S.01Var - Servizi pubblici di interesse pubblico o generale esistenti (variante 11/09/2017) Servizi alla persona e infrastrutture tecnologiche e per l'ambiente: Infrastrutture tecnologiche per l'ambiente soggette ad autorizzazione provinciale di cui al D.Lgs. n. 152 del 3/4/2006 e s.m.i. (Agg. Novembre 20013) Geo-Tav.G.01 - Carta Litologica - Litologia superficiale, idrografia, geomorfologia Litologia Litologia superficiale: G1 - Ghiaia con sabbia Geo-Tav.G.03 - Pericolosità Sismica Locale - Aree a pericolosità sismica locale - Primo livello di approfondimento Pericolosità Sismica Locale Zona sismica di appartenenza (OPCM 3274/03): Zona 1 Classificazione del tipo di suolo in funzione della risposta sismica: Grado buono - Classe B Velocità sismica 360 m/s < VS30 < 800 m/s Geo-Tav.G.06 - Carta della Fattibilità Geologica - Classificazione del territorio comunale Classi di Fattibilità Geologica: F2, fattibilità con modeste limitazioni

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

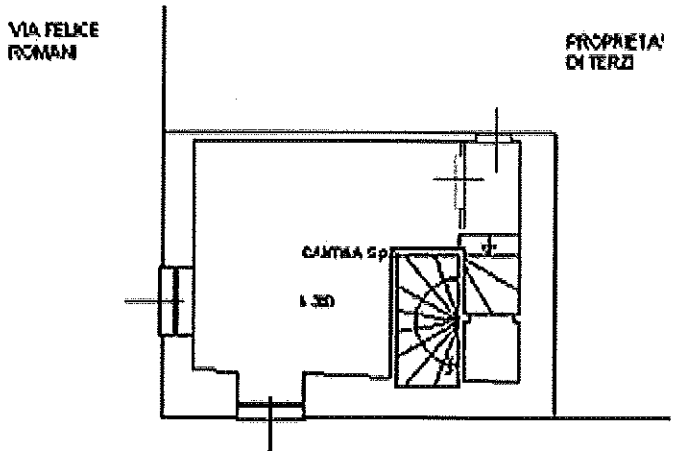
CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Unita abusivamente al piano cantina di altra UI di altra proprietà.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Chiusura accesso di comunicazione piano -1S
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile.**
Costi di regolarizzazione:

- CHIUSURA PASSAGGIO PIANO -1S: €.2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 gg.
Il locale cantina, direttamente connesso all'unità abitativa soprastante tramite scala a chiocciola interna è utilizzato come abitazione (camere da letto). Si segnala non conformità dei requisiti di illuminazione areazione e ventilazione, nonchè le misure di sicurezza relative alle vie di fuga. Porta bagno piano T 60 cm. Non conforme ad aperture minime. Necessita allargamento luce netta.



STATO DI FATTO MODIFICATO - NON CONFORME

APERTURA VERSO VANO SCALA

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**..
Si segnala che lo stato di fatto consta di abusiva apertura al piano -1S con passaggio in altra UI di altra proprietà

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:
Sono state rilevate le seguenti difformità: MANCANO CERTIFICAZIONI ED ADEGUAMENTO IMPIANTI
Le difformità sono regolarizzabili mediante: ADEGUAMENTO IMPIANTI E CERTIFICAZIONI
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- ADEGUAMENTO IMPIANTI E CERTIFICAZIONI: €.3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 gg.
Eventuale distacco di impianto riscaldamento da altra UI piano -1S

BENI IN MILANO VIA FELICE ROMANI 6/A, QUARTIERE GRECO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento mq. 42 con cantina connessa direttamente a MILANO Via Felice ROMANI 6/A, quartiere Greco, della superficie commerciale di **37,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

A 15 minuti dalla fermata della nuova metropolitana M5 Ca' Granda e a 20 dalla stazione ferroviaria Greco Pirelli, zona multietnica nei pressi di viale Fulvio Testi, tra l'area riqualificata del quartiere Bicocca dove ha sede l'Università degli studi di Milano-Bicocca e il quartiere Maggiolina.

Zona piena di potenzialità fra cui il centro sociale Leoncavallo, che propone iniziative di successo, ma a volte in conflitto con l'amministrazione comunale rispetto alla legalizzazione delle attività del Leoncavallo stesso, che tuttavia non desta proteste dei residenti. È presente un importante condizionamento infrastrutturale, con oltre 440.000 mq di sedime ferroviario.

L'area è servita da mezzi di superficie autobus 43, 81, 87, 174 e Metropolitana linea 5 e l'appartamento si trova a 5 minuti a piedi dal piccolo centro commerciale Greco Shopping e a 10 di macchina da Bicocca Village.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T -1S, ha un'altezza interna di 342.Identificazione catastale:

- **foglio 194 particella 27 sub. 713** (catasto fabbricati), sezione urbana U, zona censuaria 3, categoria A/4, classe 2, consistenza 2 vani, rendita 154,94 Euro, indirizzo catastale: VIA PRIVATA FELICE ROMANI n. 6, piano: T -1S,
- intestato a derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 02/09/2009 protocollo n. MI0837911 in atti dal 02/09/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 209619.1/2009)
- Coerenze: Confini da Nord in senso orario: dell'appartamento: andito carraio comune dal quale si accede, via Felice Romani, altro appartamento di proprietà della società , cortile comune. della cantina: andito carraio, via Felice Romani, altra cantina di proprietà di terzi e cantina di proprietà della società Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente: - foglio 194 particella 27 subalterno 708 - foglio 194 particella 27 subalterno 709 - foglio 194 particella 27 subalterno 710

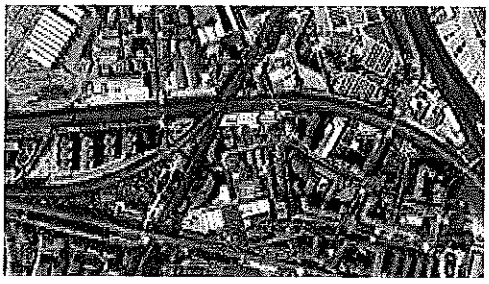
L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1925 ristrutturato nel 2008.

FACCIATA SU STRADA

FACCIATA SU CORTILE

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista artigianale/industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale (i più importanti centri limitrofi sono GRECO). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: CIMITERO DI GRECO.



VISTA SATELLITE

MAPPA ZONA

SERVIZI

asilo nido	nella media	★★★★★★★★★★
biblioteca	nella media	★★★★★★★★★★
centro commerciale	nella media	★★★★★★★★★★
centro sportivo	nella media	★★★★★★★★★★
cinema	nella media	★★★★★★★★★★
negozi al dettaglio	nella media	★★★★★★★★★★
palestra	nella media	★★★★★★★★★★
parco giochi	nella media	★★★★★★★★★★
piscina	nella media	★★★★★★★★★★
scuola elementare	nella media	★★★★★★★★★★
scuola media inferiore	nella media	★★★★★★★★★★
scuola per l'infanzia	nella media	★★★★★★★★★★
spazi verde	nella media	★★★★★★★★★★
supermercato	nella media	★★★★★★★★★★
teatro	nella media	★★★★★★★★★★
università	nella media	★★★★★★★★★★
verde attrezzato	nella media	★★★★★★★★★★

COLLEGAMENTI

autobus distante 43, 81, 87, 174 5 minuti a piedi	nella media	★★★★★★★★★★
metropolitana distante Linea 5 CA GRANDA 15 minuti a piedi	nella media	★★★★★★★★★★
ferrovia distante 5 minuti auto GRECO PIRELLI	nella media	★★★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sotto della media	★★★★★★★★★★
esposizione:	al di sotto della media	★★★★★★★★★★
luminosità:	al di sotto della media	★★★★★★★★★★

panoramicità: al di sotto della media
impianti tecnici: [illegible]
stato di manutenzione generale: al di sotto della media
servizi: nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il bene è ubicato nel comune di Milano in uno stabile al civico 6A di via privata Felice Romani. Appartamento di 59 mq. e 2 vani sito al piano terreno/rialzato composto di ingresso dal quale si accede passando attraverso l'andito carraio, soggiorno con angolo cottura, una camera, bagno e disimpegno ed annesso vano di cantina sito al sottostante piano seminterrato collegato da scala interna.

Doppia esposizione su strada e cortile interno NORD SUD.

L'immobile si presenta in sufficienti condizioni anche nelle parti comuni.

Delle Componenti Edilizie:

cancello: anta singola a battente realizzato in legno con apertura manuale — al di sotto della media

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in metallo — nella media

infissi interni: scorrevole e battente realizzati in legno tamburato — nella media

manto di copertura: realizzato in coppi — al di sotto della media

pareti esterne: , il rivestimento è realizzato in intonaco — al di sotto della media

pavimentazione esterna: realizzata in terra battuta — al di sotto della media

pavimentazione interna: realizzata in gres porcellanato — nella media

plafoni: realizzati in rasatura a gesso 2 mani lavabile — nella media

portone di ingresso: blindata — al di sotto della media

protezioni infissi esterni: persiane realizzate in legno — al di sotto della media

scale: interna con rivestimento in gres — al di sotto della media

Degli Impianti:

antenna collettiva: parabola conformità: IN LINEA CON VIGENTE NORMATIVA — al di sotto della media

citofonico: audio conformità: IN LINEA CON VIGENTE NORMATIVA — al di sotto della media

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: IN LINEA CON VIGENTE NORMATIVA - ASSENZA ADEGUAMENTO E CERTIFICAZIONI — al di sotto della media

fognatura: con recapito in fognatura pubblica conformità: IN LINEA CON VIGENTE NORMATIVA — nella media

gas: metano conformità: IN LINEA CON — al di sotto della media

VIGENTE NORMATIVA - ASSENZA ADEGUAMENTO E CERTIFICAZIONI. CALDAIA AUTONOMA ACS + RISCALDAMENTO

idrico: sottotraccia con alimentazione in acquedotto comunale conformità: IN LINEA CON VIGENTE NORMATIVA

termico: autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in radiatori alluminio conformità: IN LINEA CON VIGENTE NORMATIVA - ASSENZA ADEGUAMENTO E CERTIFICAZIONI. CALDAIA ACS + RISCALDAMENTO

telefonico: conformità: IN LINEA CON VIGENTE NORMATIVA

CLASSE ENERGETICA:

G

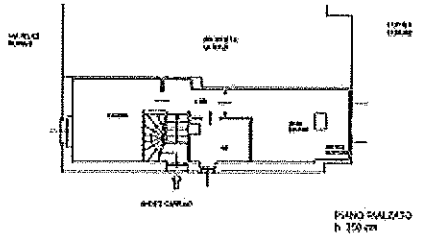
[PRESUNTO KWh/m²/anno]
Certificazione APE N. NON ESISTE

CONSISTENZA:

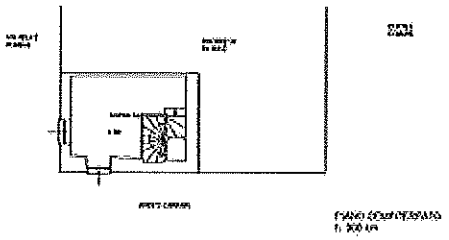
Criterio di misurazione consistenza reale: *Vani Catastali - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
APPARTAMENTO PIANO RIALZATO CON SEMINTERRATO DIRETTAMENTE CONNESSO	42,00	x	90 %	=	37,80
Totale:	**42,00**				**37,80**



PLANIMETRIA PIANO TERRA



PLANIMETRIA PIANO CANTINA

ACCESSORI:

cantina seminterrata 21 mq, composto da 1 vano, sviluppa una superficie commerciale di **5,25** Mq. direttamente connessa con appartamento soprastante tramite scala interna

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

superficie commerciale = sup. tot. UI comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino con altri alloggi o parti comuni e al 50% nel caso contrario. Balconi al 50%, altre pertinenze (cantine, soffitte, lastrici solari, terrazzi, etc.) coeff compreso tra 5% e 25%. La norma UNI 10750:2005 e l'allegato "C" al D.P.R. n. 138/'98 presentano percentuali lievemente differenti che la sottoscritta provvede a ragguagliare individuando le percentuali come di seguito riportate. Si tiene conto altresì della RACCOLTA USI n.9 del 5-1-2010 C.C.I.A.A. Mi - COMMISSIONE PROVINCIALE "USI". La superficie commerciale complessiva è stata calcolata dall'interpolazione tra pianta catastale e rilievo planimetrico.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	37,80	x	1.950,00	=	**73.710,00**
Valore superficie accessori:	5,25	x	1.950,00	=	**10.237,50**
					83.947,50

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	**€. 83.947,50**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	**€. 83.947,50**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

SINTETICO COMPARATIVO DIRETTO

Stima a valore di mercato a comparazione diretta, basato sul confronto tra il bene in oggetto e altri simili compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali nello stesso periodo.

Prima di procedere alla valutazione del bene è necessario individuare alcuni elementi caratteristici del mercato immobiliare della zona. Il mercato delle compravendite, sia per quanto riguarda la domanda, sia per quanto riguarda gli investimenti, sta attraversando un forte momento di crisi, influenzato dalla congiuntura economica che ha investito tutti i settori con conseguente diminuzione delle transazioni riguardanti la compravendita di immobili. Inoltre il mercato immobiliare fondato sullo scambio del patrimonio esistente ha subito un'ulteriore fase di arresto in seguito alla promulgazione delle nuove normative che regolamentano il risparmio energetico e la sicurezza sul lavoro, coinvolgendo l'involucro edilizio che a seconda delle modalità costruttive abbisogna di costi sempre maggiori in fase di manutenzione/ristrutturazione al fine di rispondere ai requisiti di isolamento termico, acustico e di sicurezza.

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto della ubicazione territoriale, destinazione urbanistica, sistema costruttivo, tipologia dell'intero compendio, delle finiture interne ed esterne, degli accessori a pertinenza dell'immobile, dello stato manutentivo sia ordinario che straordinario, delle condizioni igienico sanitarie, della situazione condominiale e della situazione urbanistico/amministrativa. Al fine di valutare i beni ha tenuto conto quindi di tutte le situazioni intrinseche ed estrinseche degli immobili. Per esprimere il giudizio di stima ha adottato il procedimento sintetico comparativo che risulta il più affidabile all'attualità per individuare il più probabile valore di mercato dei beni immobili in esame, stimati come oggetto di trattazione per vendita. E' stata effettuata un'indagine di mercato particolarmente mirata e di comparazione su compravendite di immobili simili o analoghi, avvenuti in tempi recenti per il comune in questione e nel contesto in cui è ubicato l'immobile oggetto di stima. Si è tenuto infine conto anche della

situazione riferita ad un momento di sofferenza e stagnazione del mercato immobiliare, che vede sistematicamente un rallentamento delle vendite coattive, al fine di rendere più realistica, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo.

La proposta del valore di diritto qui di seguito formulata è scaturita anche dall'analisi del mercato delle aste giudiziarie in riferimento ad altre unità limitrofe con medesima tipologia.

AGENZIA DELLE ENTRATE: Anno 2017 - Semestre 2 Provincia: MILANO Comune: MILANO Fascia/zona: Periferica/MAGGIOLINA, PARCO TROTTER, LEONCAVALLO Codice zona: D36 Microzona: 0 Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale, tipologia: ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO stato conservativo: Normale €/mq min 1.550,00 max.1.950,00.

Comparazioni offerte vendita in zona €/mq min 1.800,00 max. 3.557,00 med 2.611,00

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di MILANO, ufficio del registro di MILANO, conservatoria dei registri immobiliari di MILANO 1, ufficio tecnico di CDZ 2 - MILANO, agenzie: TECNOCASA – WWW.CASA.IT – WWW. SUBITO.IT – WWW. IDEALISTA.IT - IMMOBILIARE.IT.- MITULA, osservatori del mercato immobiliare O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - Borsa Immobiliare della Camera di Commercio – OSMI - 1° e 2° semestre 2014; 1° e 2° semestre 2015; 1° 2°semestre 2016; 1° e 2° semestre 2017.

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	37,80	5,25	83.947,50	83.947,50
				83.947,50 €	**83.947,50 €**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 5.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 78.447,50**

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: **€. 3.922,38**

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:	**€. 74.525,13**

data 17/04/2018

il tecnico incaricato
dott. arch. STEFANIA MAGNI

Firmato digitalmente da

stefania magni

O = Ordine degli Architetti
PPC di Milano/80138830155
C = IT
Data e ora della firma:
17/04/2018 23:36:25