

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A: VILLINO CON GIARDINO A MILANO VIA ASTOLFO N. 21, della superficie commerciale di 327,20 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

VILLINO COMPOSTA DA UN PIANO INTERRATO, TERRA, PRIMO E SECONDO, CON ANNESSO PICCOLO APPEZZAMENTO DI TERRENO DI CIRCA 100 MQ ADIBITO A GIARDINO

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2-3-S1, ha un'altezza interna (media) di 3,00 mt. Identificazione catastale:

- foglio 278 particella 145, (catasto fabbricati), sezione censuaria 2, categoria A/2, classe 5, consistenza 16 vani, superficie catastale 310,00 mq, Totale escluse aree scoperte 293 mq, rendita Euro 3.305,32, indirizzo catastale VIA ASTOLFO n.21, piano T-1-2-3-S1, intestato a [REDACTED], derivante da Istrumento (atto pubblico) del 28.04.1994 protocollo n. 666648 Voltura in atti dal 06.07.2001 Repertorio n.: 35555 Rogante: [REDACTED] Sede: MILANO Registrazione PU Sede: MILANO volume: 26 n: 6598 del 18.05.1994 COMPRAVENDITA (n. 210955.1/1994) Coerenze da Nord ed in senso orario: Via Astolfo, proprietà [REDACTED] o aventi causa a muro di fabbrica e di cinta comune, proprietà [REDACTED] o aventi causa a muro di cinta comune, proprietà [REDACTED] o aventi causa a muro di fabbrica e di cinta comune.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	327,20mq
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 mq
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova:	€ 850.000,00

Valore della vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova
€ 810.000,00 (EURO OTTOCENTODIECIMILA/00)

Data della valutazione: 20 marzo 2018

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dall' esecutato ad oggi senza alcun titolo e quindi si considera libero al decreto di trasferimento.

4. VINCOLI E 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 prove d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**
- 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**
- 4.1.4 Altre limitazioni: **Nessuno**

4.2 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

- 4.2.1 Iscrizioni:



IPOTECA VOLONTARIA, iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 in data 29.07.2003 ai nn. 64712/12294 in forza di atto di mutuo, a rogito Notaio Sergio Todisco di Milano in data 25 luglio 2003, repertorio n. 158935, regolarmente registrato, per l'importo complessivo di lire 3.000.000.000 (tremiliardi) capitale lire 1.500.000.000 (unmiliardocinquecentomilioni) a favore di [REDACTED], gravante su tutti i beni siti in Milano (MI), oggetto dell'esecuzione;
Debitore non datore di ipoteca [REDACTED].

IPOTECA VOLONTARIA, iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 in data 06.12.2012 ai nn. 61735/9181 in forza di atto di mutuo, a rogito Notaio Maria Urti di Giussano in data 30.11.2012, repertorio n. 59470/10257, regolarmente registrato, per l'importo complessivo di euro 510.000,00 (cinquecentodiecimila/00) capitale euro 300.000,00 (trecentomila/00) a favore di [REDACTED], gravante su tutti i beni si in Milano (MI), oggetto dell'esecuzione.

IPOTECA LEGALE, iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 in data 14.01.2015 ai nn. 1415/146 in forza di altro atto in data 08.01.2015, repertorio n. 5931/6815, regolarmente registrato, per l'importo complessivo di euro 351.947,40 (trecentocinquantamilanovecentoquarantesette/40) capitale euro 175.973,70 (centosettantacinquemilanovecentosettantatrè/70) a favore di [REDACTED], gravante sulla particella 145 del foglio 278, oggetto dell'esecuzione.

IPOTECA LEGALE, iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 in data 07.09.2015 ai nn. 49685/8157 in forza di altro atto in data 02.09.2015, repertorio n. 7071/6815, regolarmente registrato, per l'importo complessivo di euro 422.260,78 (quattrocentoventiduemiladuecentosessanta/78) capitale euro 211.130,39 (duecentoundicimilacentotrenta/39) a favore di [REDACTED], gravante sulla particella 145 del foglio 278, oggetto dell'esecuzione.

IPOTECA LEGALE, iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 in data 10.12.2015 ai nn. 70855/11794 in forza di altro atto in data 03.12.2015, repertorio n. 7521/6815, regolarmente registrato, per l'importo complessivo di euro 411.482,78 (quattrocentoundicimilaquattrocentottantadue/78) capitale euro 211.130,39 (duecentoundicimilacentotrenta/39) a favore di [REDACTED], gravante sulla particella 145 del foglio 278, oggetto dell'esecuzione.

4.2.2 Pignoramenti e sentenze di fallimento

PIGNORAMENTO, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 in data 24 maggio 2017 ai nn. 36089/24676, in forza di verbale di pignoramento dell'Ufficiale Giudiziario di Milano in data 04.04.2017 al numero 15486 di repertorio a favore di [REDACTED], gravante su tutti i beni siti in Milano, oggetto dell'esecuzione.

4.2.2 Altre trascrizioni: Nessuna

4.2.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuna



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 ATTUALE PROPRIETARIO:

██████████ per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (28.04.1994, ante ventennio), con atto stipulato in data 28.04.1994 a firma del Notaio Giovanni MARGHERITA, repertorio n. 35555/2255, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 in data 06.05.1994 ai nn. 16479/10800.

PRECEDENTI PROPRIETARI:

Al ventennio gli immobili oggetto della presente relazione erano di proprietà di ██████████

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1 PRATICHE EDILIZIE

Il Ctu richiedeva al Comune di Milano il reperimento e la visione degli atti di fabbrica, di due pratiche edilizie relativamente agli anni 1994 e 1995 e delle eventuali modifiche presentate nel decennio 2007-20017.

Il Ctu poteva visionare esclusivamente una pratica edilizia del 1955 riportante un progetto di modifica e soprizzo.

Con due successive comunicazioni, in data 25 settembre 2018, il Comune di Milano comunicava infatti l'irreperibilità degli ulteriori fascicoli richiesti in quanto prelevati da altri uffici e non restituiti, non permettendo pertanto la completa verifica delle conformità edilizie. Il comune inoltre comunicava che agli uffici non risultava alcuna istanza presentata nel decennio 207 2017.

Dal confronto con la pratica del 1955 risultano conformi l'impianto generale e l'articolazione delle facciate.

Risultano viceversa non corrispondenti con quanto assentito: la distribuzione degli ambienti interni con particolare riferimento alla presenza dell'ascensore, la presenza di un balcone e del terrazzo in copertura e della consistenza del piano sottotetto.

7.2 SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT – PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO ADOTTATO E VIGENTE, adottato con delibera Consiliare n. 25 del 13.07.2010. Zona ADR AMBITI CONTRADDISTINTI DA UN DISEGNO URBANISTICO RICONOSCIBILE (Artt. 15.2, 15.3, 15.4).

8. GIUDIZIO DI CONFORMITA':

8.1 CONFORMITA' EDILIZIA:

Non è stato possibile verificare la conformità edilizia dal momento che la richiesta di accesso agli atti è stata evasa solo in parte e che, come sopra indicato, alcuni fascicoli risultano irreperibili.

8.2 CONFORMITA' CATASTALE:

Il CTU rileva la presenza al piano secondo di un balcone che non è descritto nella planimetria catastale. Non avendo potuto verificare la conformità edilizia, il CTU non può né dichiarare



che tale difformità sia sanabile né quantificare i costi, qualora fosse sanabile, di un'eventuale DOCFA da presentare presso l'Agenzia del Territorio con una nuova planimetria dello stato dei luoghi.

8.3 CONFORMITA' URBANISTICA:

vedi conformità edilizia e catastale.

8.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Nulla da rilevare

BENI IN MILANO VIA ASTOLFO N. 21
VILLINO
DI CUI AL PUNTO A

VILLINO CON GIARDINO A MILANO VIA ASTOLFO N. 21, della superficie commerciale di 327,20 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

VILLINO COMPOSTO DA UN PIANO INTERRATO, TERRA, PRIMO E SECONDO, CON ANNESSO PICCOLO APPEZZAMENTO DI TERRENO DI CIRCA 100 MQ ADIBITO A GIARDINO

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2-3-S1, ha un'altezza interna (media) di 3,00 mt. Identificazione catastale:

- foglio 278 particella 145, (catasto fabbricati), sezione censuaria 2, categoria A/2, classe 5, consistenza 16 vani, superficie catastale 310,00 mq, Totale escluse aree scoperte 293 mq, rendita Euro 3.305,32, indirizzo catastale VIA ASTOLFO n.21, piano T-1-2-3-S1, intestato a [REDACTED], derivante da Istrumento (atto pubblico) del 28.04.1994 protocollo n. 666648 Voltura in atti dal 06.07.2001 Repertorio n.: 35555 Rogante: [REDACTED] Sede: MILANO Registrazione PU Sede: MILANO volume: 26 n: 6598 del 18.05.1994 COMPRAVENDITA (n. 210955.1/1994)
Coerenze da Nord ed in senso orario: Via Astolfo, proprietà Dalmasso o aventi causa a muro di fabbrica e di cinta comune, proprietà Folli o aventi causa a muro di cinta comune, proprietà Crippa o aventi causa a muro di fabbrica e di cinta comune.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico della zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Non sono presenti né attrazioni storico-paesaggistiche né servizi ad alta tecnologia



inquadramento nel tessuto urbano





particolare esterno

SERVIZI

Ospedale, farmacie, negozi al dettaglio, spazi verde, supermercato, centro commerciale, palestra, scuola media superiore, scuola media inferiore, scuola media superiore.

COLLEGAMENTI



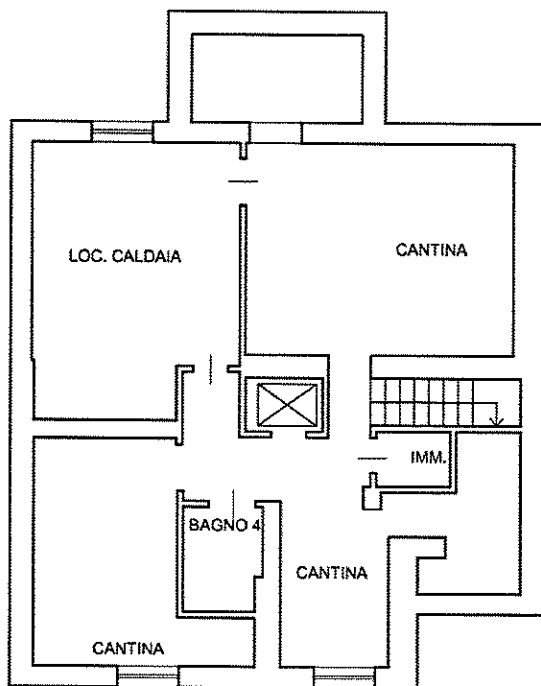
Ferrovia, autobus, autostrada, tangenziale, tram.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Il villino oggetto della presente perizia è collocato in zona Leonardo, Città Studi, centrale, ben servita e in prossimità delle principali arterie di comunicazione. Consta di un corpo di fabbrica che si sviluppa su tre piani fuori terra e un piano interrato. Il villino, la cui costruzione è ante '67, presenta discrete finiture e un discreto stato di conservazione e di manutenzione. Al villino è annesso un piccolo appezzamento di terreno di circa 100 mq adibito a giardino. Le finiture al suo interno sono buone. Un vano scala e un ascensore collegano i vari piani.

Si riservano eventuali vizi e/o difetti occulti riscontrabili esclusivamente con indagini anche invasive o intervenuti dopo la data del sopralluogo.



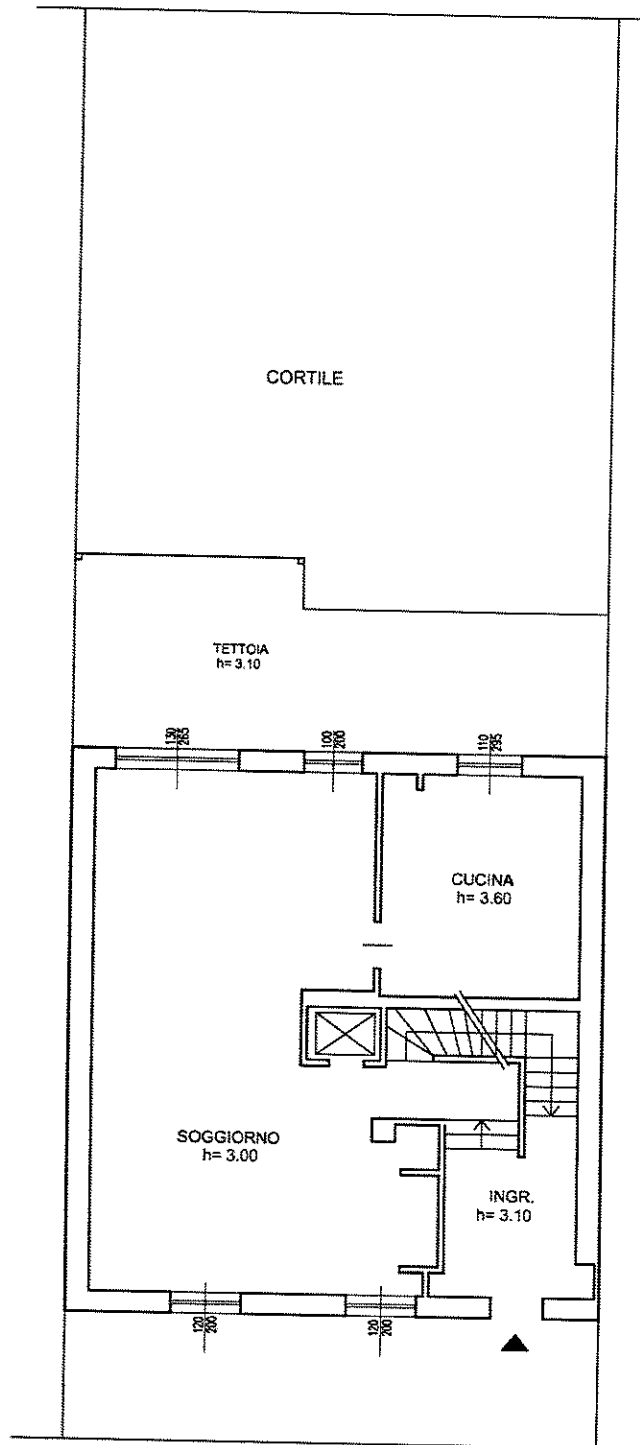


PIANTA PIANO INTERRATO scala 1:100



rilievo dello stato dei luoghi



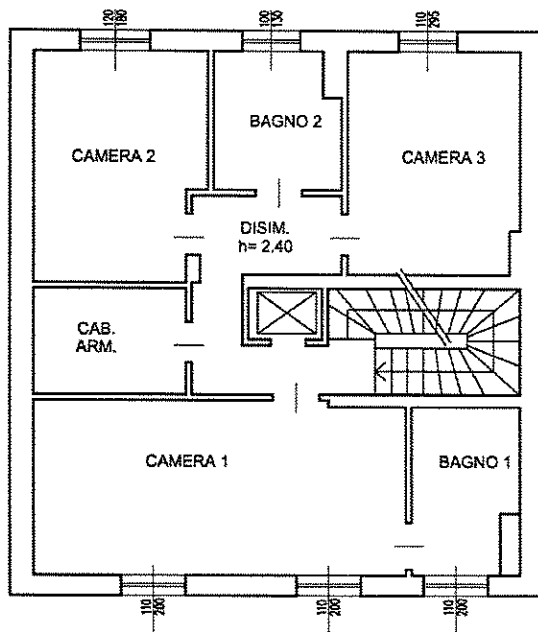


PIANTA PIANO TERRA scala 1:100



rilievo dello stato dei luoghi



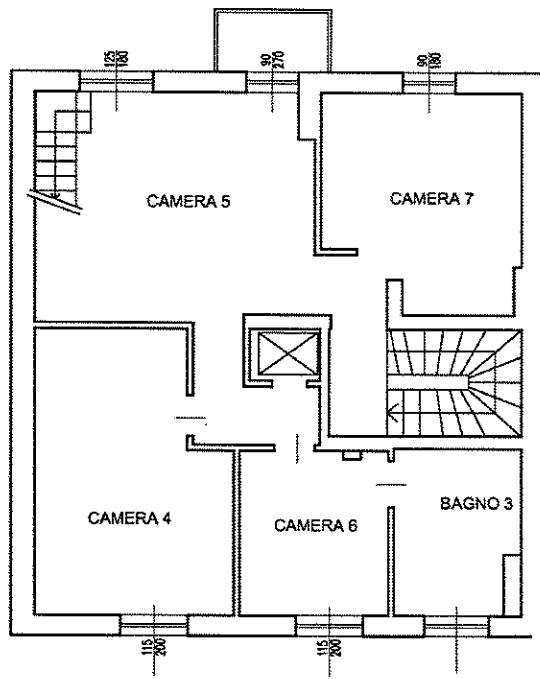


PIANTA PIANO PRIMO scala 1:100



rilievo dello stato dei luoghi



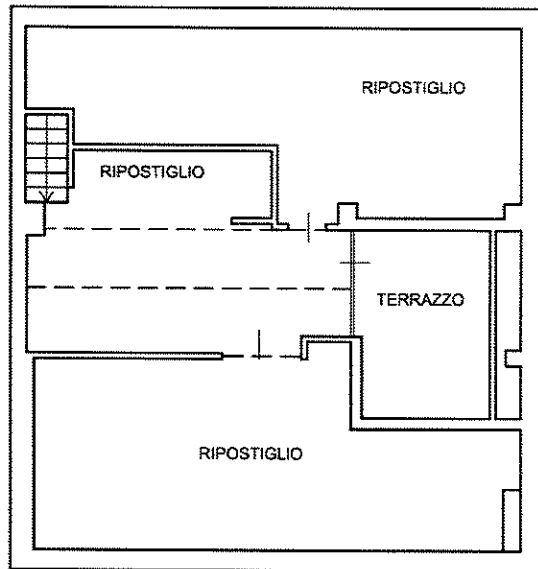


PIANTA PIANO SECONDO scala 1:100



rilievo dello stato dei luoghi





PIANTA PIANO TERZO (SOTTOTETTO) scala 1:100



rilievo dello stato dei luoghi

Delle componenti edilizie

Infissi esterni: anta singola a battente realizzati in legno

Infissi interni: anta singola a battente realizzati in legno

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle, grès, parquet

portone di ingresso: porta di ingresso legno blindata

rivestimento interno: posto in bagno e cucina realizzato in ceramica

Degli impianti

Elettrico: sottotraccia e sopratraccia

Termico: autonomo con radiatori in ghisa e termoarredi

Citofonico: no video

Ascensore: presente

Scala interna: presente



particolare giardino





particolare interno piano terra





particolare interno piano terra



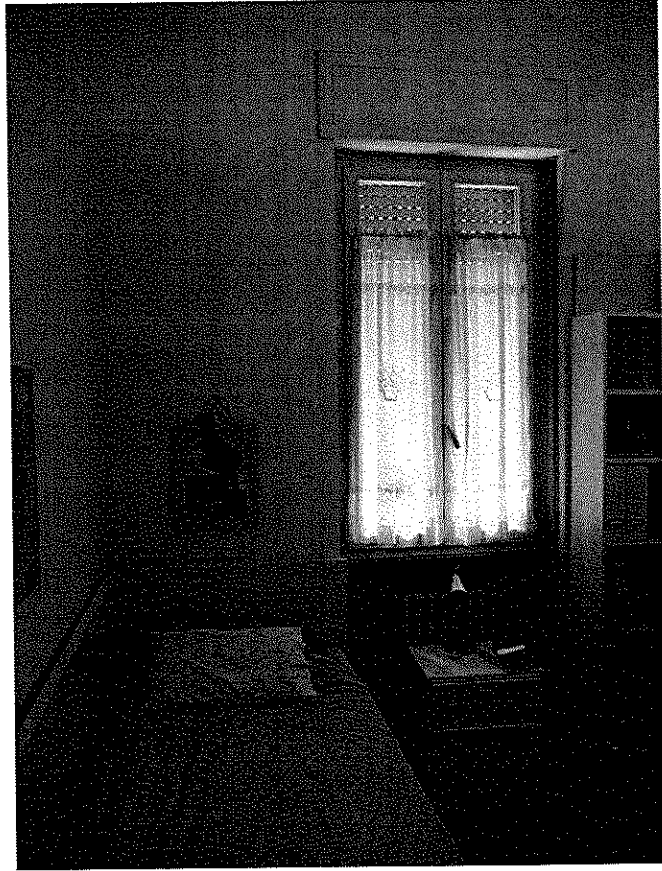


particolare interno piano terra



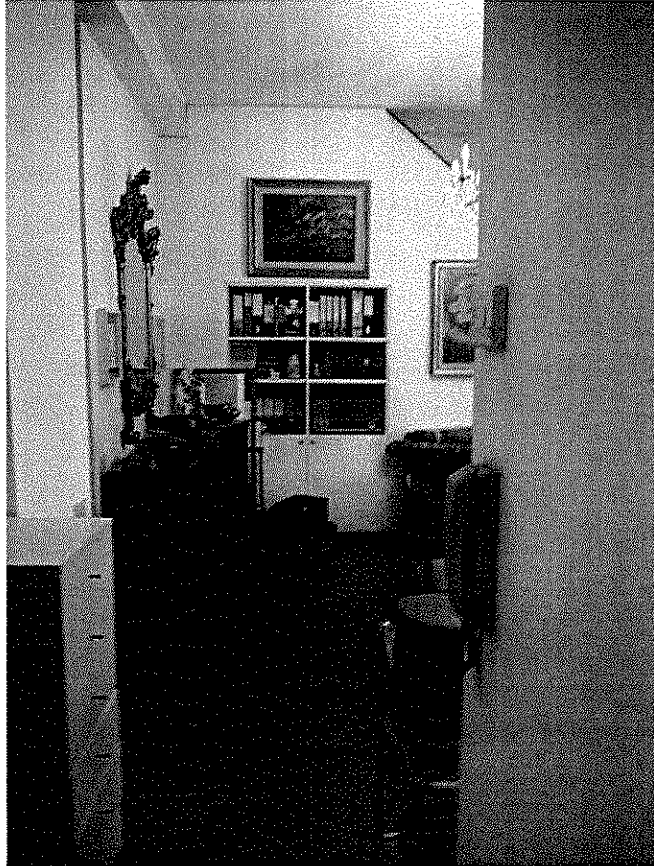
particolare interno: camera





particolare interno: camera





particolare interno





particolare interno: camera



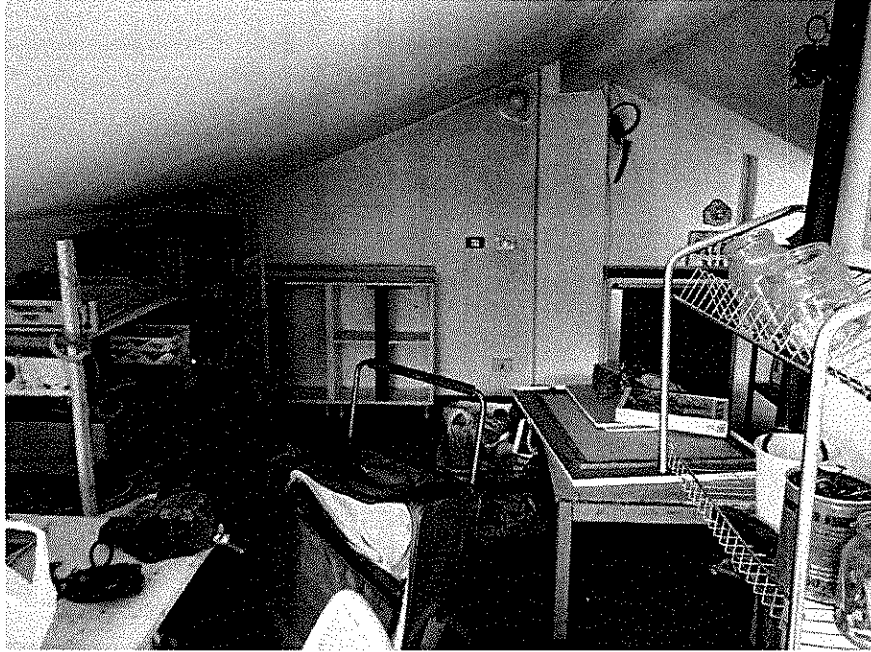


particolare interno: bagno



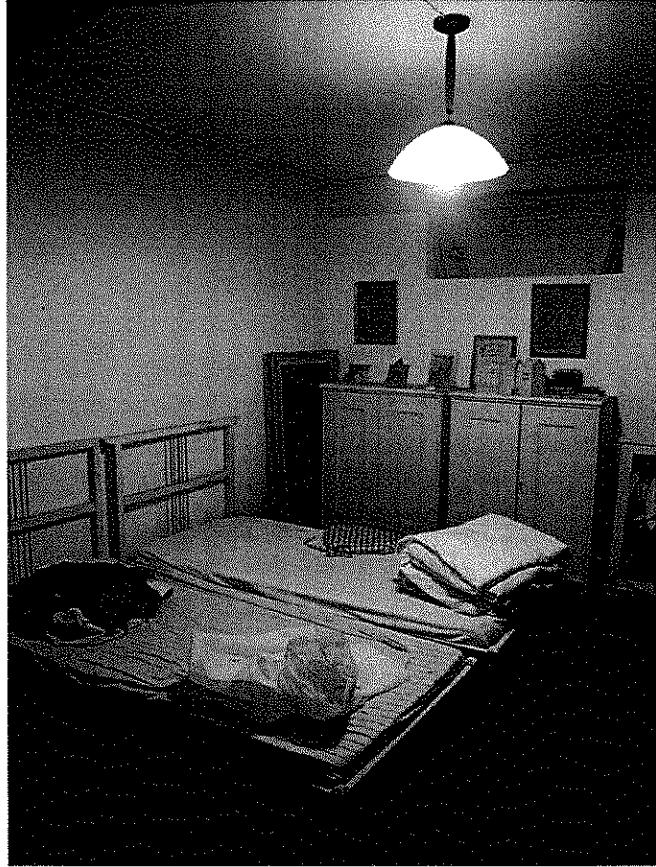
particolare interno piano sottotetto





particolare interno piano sottotetto



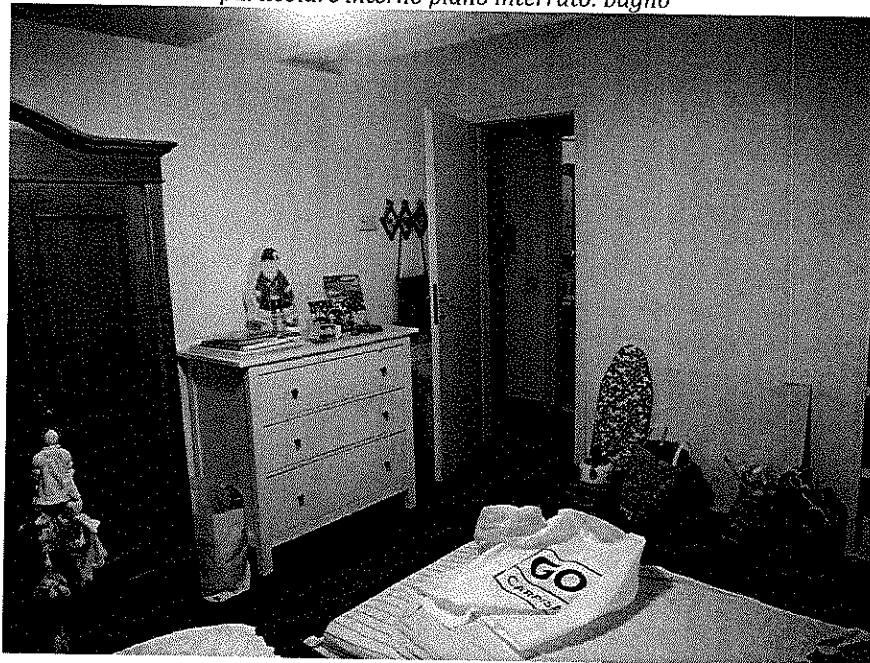


particolare interno piano interrato: camera





particolare interno piano interrato: bagno



particolare intero piano interrato: camera



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
<i>Piano Interrato: cantina</i>	71,30 mq	50	35,65 mq
<i>Disimpegno</i>	5,30 mq	50	2,65 mq
<i>Bagno</i>	2,90 mq	50	1,45 mq
<i>Vano ascensore</i>	1,80 mq	33	0,60 mq
<i>Vano Scala</i>	3,90 mq	33	1,29 mq
<i>Piano Terra: cucina</i>	16,00mq	100	16,00 mq
<i>Soggiorno</i>	53,90 mq	100	53,90 mq
<i>Ingresso</i>	9,80 mq	100	9,80 mq
<i>Ascensore</i>	1,80 mq	33	0,60 mq
<i>Vano Scala</i>	6,30 mq	33	2,10 mq
<i>Cortile</i>	135,40 mq	10 + 5	12,00 mq
<i>Piano Primo: camera</i>	14,15 mq	100	14,15 mq
<i>Disimpegno</i>	6,90 mq	100	6,90 mq
<i>Camera</i>	14,10 mq	100	14,10 mq
<i>Bagno</i>	6,30 mq	100	6,30 mq
<i>Cabina armadio</i>	5,80 mq	100	5,80 mq
<i>Camera</i>	23,05 mq	100	23,05 mq
<i>Bagno</i>	7,80 mq	100	7,80 mq
<i>Vano Ascensore</i>	1,80 mq	33	0,60 mq
<i>Vano Scala</i>	7,90 mq	33	2,60 mq
<i>Camera</i>	14,65 mq	100	14,65 mq
<i>Camera</i>	18,70 mq	100	18,70 mq
<i>Disimpegno</i>	3,40 mq	100	3,40 mq
<i>Bagno</i>	8,70 mq	100	8,70 mq
<i>Vano ascensore</i>	1,80 mq	33	0,60 mq
<i>Vano Scala</i>	7,90 mq	33	2,60 mq
<i>Camera</i>	8,65 mq	100	8,65 mq
<i>Balcone</i>	2,10 mq	50	1,05 mq
<i>Piano Sottotetto: ripostigli</i>	63,70 mq	60	38,20 mq
<i>Disimpegno</i>	12,90 mq	60	7,70 mq
<i>Terrazzo</i>	11,20 mq	50	5,60 mq
Totale	549,90 mq		327,20 mq

VALUTAZIONE

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO DELLA VALUTAZIONE



In sintesi: è stato utilizzato un metodo di stima comparativo. Si è tenuto conto di parametri di incremento e decremento e dell'andamento poco dinamico ad oggi del mercato immobiliare. Si è tenuto in considerazione la destinazione d'uso, l'ubicazione, l'altezza interna, l'anno di costruzione del compendio immobiliare di cui fa parte, del contesto, lo stato di conservazione e di manutenzione al suo interno dell'unità immobiliare.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà)

€ 850.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Ogni valutazione è motivata da diversi obiettivi. Scopo della presente relazione è quello di accertare il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto. Il valore presumibile dell'immobile in oggetto viene determinato utilizzando il metodo comparativo basato sul raffronto con altri immobili della specie di valore certo recentemente alienati in zona e quindi in base ai prezzi medi di mercato di beni simili, esaminando anche una serie di parametri di incremento e decremento quali in concreto la zona di ubicazione, la funzionalità degli spazi disponibili. Il risultato è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, essendovi esclusa qualsiasi considerazione di natura previsionale. E' opportuno inoltre rilevare che il mercato immobiliare negli ultimi tempi, a causa dell'andamento dei tassi di interesse e della non favorevole situazione economica ha registrato un andamento poco dinamico per cui si può ritenere che il valore degli immobili alla data di costruzione ad oggi abbia potuto subire variazioni anche apprezzabili.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Magenta, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano, Ufficio Tecnico di Magenta, Osservatori del Mercato Immobiliare Agenzia del Territorio, Borsino Immobiliare, Agenzie Immobiliari, Mercato Immobiliare ed inoltre: Borsa Immobiliare di Milano edito dall'Azienda Speciale della Camera di Commercio di Milano.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

2. la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
3. le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
4. il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
5. il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
6. il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
7. 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

RIEPILOGO DELLA VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI

ID	descrizione	consistenza	Cons.accessori	Valore intero	Valore diritto
----	-------------	-------------	----------------	---------------	----------------



A	Villino con giardino	mq 549,90	0,00	mq 327,20	mq 327,20
				€ 850.000,00	€ 850.000,00

Spese di regolarizzazione delle difformità: niente da rilevare
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova

RIEPILOGO CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà) **€ 850.000,00**

RIEPILOGO VALORE CORPO

Valore della vendita giudiziaria dell'immobile al netto della decurtazione forfetaria del 5% (cinque%) per assenza di garanzia su vizi occulti

Euro 810.000,00 (euro ottocentodiecimila /00)

Il CTU Incaricato
Arch. Mattia Guido Ghezzi

