



# TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 1403/2017

PROCEDURA PROMOSSA DA:

UNICREDIT S.p.a.

DEBITORE:

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

GIUDICE:

Ida Maria Chieffo

CUSTODE:

avv. Camillo Marino

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 07/11/2018

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**DAVIDE ALFREDO DAVI'**

CF:DVADDL70D08F205M

con studio in MILANO (MI) via Ausonio 12

telefono: 3357258349

email: [davidealfredodavi@gmail.com](mailto:davidealfredodavi@gmail.com)

TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 1403/2017

## LOTTO 1

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

**A** appartamento a MILANO Via Adriano 16, quartiere Quartiere Adriano per la quota di:

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

Entrando da vi Adriano il corpo di fabbrica dove risiede l'immobile oggetto di perizia, si trova all'interno del cortile, la scala di accesso è posta a destra.

L'accesso al piano avviene tramite scale, non è presente l'ascensore.

L'appartamento si trova al piano terzo ed ha doppia esposizione, una sul cortile d'accesso e l'altra sul retro con vista sul cortile alberato della scuola Primaria Luigi Bottego.

Entrando ci troviamo nel corridoio sul quale affacciano tutte le stanze, di fronte il bagno, a sinistra la stanza da letto matrimoniale ed a seguire, prima del bagno la stanza da letto singola di fronte a questa il soggiorno cucina.

La stanza da letto singola ed il soggiorno sono con balcone.

L'appartamento è in ordine e ben tenuto, le finiture sono mediocri.

Nella stanza da letto singola è presente una macchia di umidità sul plafone.

La cantina si trova al primo piano interrato e scendendo le scale è, girando a sinistra, la prima a destra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terzo, interno appartamento 10, scala corte interna, ha un'altezza interna di 290cm. Identificazione catastale:

- | foglio 112 particella 196 sub. 10 (catasto fabbricati), consistenza 0, indirizzo catastale: via Publio Elio Adriano 16, piano: 3
- Coerenze: Nord parti comuni ed altra unità immobiliare, Proprietà ditta fratelli Restelli, Est cortile condominiale, ovest cortile condominiale

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1957.

**A.1** cantina, composto da un locale.

### 1. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>67,00 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, valore ridotto del 25% in quanto occupato in virtù di contratto di locazione:	<b>€100.500,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€134.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>03/11/2018</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 18/06/2014, con scadenza il 16/06/2018, registrato il 17/06/2014 a Milano 3 ai nn. TNN14T003124000SJ ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di 6600

## 3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 3.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

3.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

3.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

3.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

3.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

### 3.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

#### 3.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 22/11/2007 a firma di notaio Fabio Diaferia ai nn. 17542/6244 di repertorio, iscritta il 23/11/2007 a Milano 1 ai nn. 89470/20390, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO DI MUTUO.

Importo ipoteca: 240.00,00.

Importo capitale: 160.000,00.

Durata ipoteca: 30 ANNI

#### 3.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 30/05/2017 a firma di Tribunale di Milano ai nn. 23998 di repertorio, trascritta il 23/06/2018 a Milano 1 ai nn. 44766/30497, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da verbale di pignoramento

3.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

3.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

## 4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€2.200,00</b> Spese
straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€0,00</b> Spese
condominali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€15.452,00</b> Millesimi
condominali:	<b>65.83</b>

## 5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 5.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 22/11/2007), con atto stipulato il 22/11/2007 a firma di notaio DIAFERIA di Milano ai nn. 17541/6243 di repertorio, trascritto il 23/11/2007 a Milano 1 ai nn. 89469/52035, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 22/11/2007), con atto stipulato il 22/11/2007 a firma di notaio FABIO DIAFERIA di Milano ai nn. 17541/6243 di repertorio, trascritto il 23/11/2007 a Milano 1 ai nn. 89469/52035, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA.

Ymeri Aida C.F.: YMRDAI71E63Z100S , già (Jasini Aida, C.F.:JSNDAI71E63Z100H)

## **5.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA ( fino al 22/11/2007), con atto stipulato il 09/04/1990 a firma di notaio COSIMO DI DOMENICO di Sesto San Giovanni (Mi) ai nn. 15946 di repertorio, registrato il 07/05/1990 a Milano 1 ai nn. 18553/13483, trascritto il 07/05/1990 a Milano 1 ai nn. 18553/13483, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA

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

### **6.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

### **6.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Delibera n. 25 Seduta Consiliare del 13-07-2010 terminata il 14-07-2010, l'immobile ricade in zona ADR. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 17 Disciplina 1 - La Tav. R.02 – 1. Indicazioni morfologiche – del Piano delle Regole identifica e disciplina gli ARU. 2 - Per gli ARU, nei casi di ristrutturazione edilizia, nuova costruzione e ristrutturazione urbanistica valgono le seguenti indicazioni orientative, rappresentate nella Tav.

R.02 – Indicazioni morfologiche: A - allineamento di almeno il 50% della linea di altezza dell' edificio sul confine a. con lo spazio pubblico entro l'Inviluppo limite (II). Nel caso in cui il lotto edificabile sia inserito in un contesto di cortina esistente, solo negli interventi con funzione urbana residenziale prevalente, vale l'altezza dell'edificio adiacente più alto presente in cortina; B - arretramento di almeno 3 mt della linea di altezza dell'edificio dal confine di b. proprietà verso lo spazio pubblico. In questo caso l'area risultante dall' arretramento deve essere prevalentemente destinata a verde. 3 - All'interno del Tessuto Urbano Consolidato (TU C), l'edificazione in tutto o in 3. parte all'interno dei cortili dovrà essere di altezza inferiore o pari (fatto salvo il rispetto delle norme igienico-sanitarie e regolamentari esistenti) a quella dell'edificio preesistente. I diritti edificatori potranno essere totalmente o parzialmente trasferiti. 4 - Rapporto di copertura (Rc) = 60%.

## **7. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **7.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

L'immobile risulta **conforme**.

### **7.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

L'immobile risulta **conforme**.

7.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MILANO VIA ADRIANO 16, QUARTIERE QUARTIERE ADRIANO

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a MILANO Via Adriano 16, quartiere Quartiere Adriano per la quota di:

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

Entrando da vi Adriano il corpo di fabbrica dove risiede l'immobile oggetto di perizia, si trova all'interno del cortile, la scala di accesso è posta a destra.

L'accesso al piano avviene tramite scale, non è presente l'ascensore.

L'appartamento si trova al piano terzo ed ha doppia esposizione, una sul cortile d'accesso e l'altra sul retro con vista sul cortile alberato della scuola Primaria Luigi Bottego.

Entrando ci troviamo nel corridoio sul quale affacciano tutte le stanze, di fronte il bagno, a sinistra la stanza da letto matrimoniale ed a seguire, prima del bagno la stanza da letto singola di fronte a questa il soggiorno cucina.

La stanza da letto singola ed il soggiorno sono con balcone.

L'appartamento è in ordine e ben tenuto, le finiture sono mediocri.

Nella stanza da letto singola è presente una macchia di umidità sul plafone.

La cantina si trova al primo piano interrato e scendendo le scale è, girando a sinistra, la prima a destra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terzo, interno appartamento 10, scala corte interna, ha un'altezza interna di 290cm. Identificazione catastale:

- 1 foglio 112 particella 196 sub. 10 (catasto fabbricati), consistenza 0, indirizzo catastale: via Publio Elio Adriano 16, piano: 3
- Coerenze: Nord parti comuni ed altra unità immobiliare, Proprietà ditta fratelli Restelli, Est cortile condominiale, ovest cortile condominiale

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1957.

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

### 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:  
servizi:

nella media   
nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

**ACCESSORI:**

**cantina**, composto da un locale.

**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: 63

Superfici accessorie: 4

Prezzo/Prezzo richiesto: 134.000,00 pari a 2.000,00 Euro/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	67,00	x	1,00	=	<b>67,00</b>
Valore superficie accessori:	0,00	x	0,00	=	<b>0,00</b>
					<hr/>
					<b>67,00</b>

RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 134.000,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 129.600,00</b>

**8. 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 COMUNE DI MILANO, agenzie: DI ZONA, osservatori del mercato immobiliare FIIMA

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;

- i 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	67,00	0,00	67,00	67,00
				<b>134.000,00 €</b>	<b>134.000,00 €</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: **€134.000,00**

**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: **€ 11.100,00**

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: **€122.900,00**

**Valore dell'immobile OCCUPATO:** **€100.500,00**

data 03/11/2018

il tecnico incaricato  
DAVIDE ALFREDO DAVI'