



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

1230/2018

PROCEDURA PROMOSSA DA:

UBI Finance srl

DEBITORE:

[REDACTED]

GIUDICE:

Dott. Giacomo Puricelli

CUSTODE:

Notaio Dott. Mariagrazia Gernia

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 05/06/2019

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Arch. Roberto Maccabruni

CF: MCCRRT52A09F205Z

con studio in MILANO (MI) VIA GIACOMO MANZÙ, 2

telefono: 02512949

email: mac.rob@libero.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 1230/2018

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villa singola a MILANO Via Melchiorre Gioia 103, quartiere Maggiolina, Centro direzionale, della superficie commerciale di 245,00 mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (Giulio Alfredo Maria Colombo)

Villetta singola costruita in aderenza ad altra di proprietà di terzi, costituita da 2 piani fuori terra oltre ad un seminterrato ad uso cantina e locali tecnici e un piano sottotetto ad uso di deposito senza permanenza di persone. Al fabbricato così come descritto è annesso un porticato coperto al piano semnterrato e un giardino perimetrale, non sono presenti all'interno posti auto scoperti e/o coperti e neppure un cancello carraio e relativo passo carraio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T - 1 - 2 - S1, ha un'altezza interna di 3,35 - 3,20 - .Identificazione catastale:

- foglio 227 particella 315 sub. 701 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/7, classe 2, consistenza 245 mq, rendita 2.530,64 Euro, indirizzo catastale: Via Melchiorre Gioia 103, piano: T-1-2-S1, intestato a [REDACTED], derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: Da nord in corpo ed in linea di contorno, proseguendo in senso orario: mappale 1690 di cessato catasto terreni, Via Melchiorre Gioia, mappale 1692 di cessato catasto terreni, mappale 1681 di cessato catasto terreni

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1926 ristrutturato nel 1993.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	245,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 896.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 851.675,00
Data della valutazione:	05/06/2019

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da Colombo Giulio in qualità di proprietario

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:*

atto di asservimento dell'area sita nel comune MILANO identificata al foglio 227, particella 315, sub.701, stipulato il 22/10/1992 a firma di Notaio Mezzanotte ai nn. 98319/8077 di repertorio, trascritto il 28/10/1992 a Milano I ai nn. 36338/23458, a favore di Comune di Milano, contro Colombo Giulio Alfredo Maria, derivante da vincolo di densità edilizia a seguito di ampliamento del fabbricato

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 18/05/2004 a firma di Notaio Segio Todisco ai nn. 161504/34638 di repertorio, iscritta il 27/05/2004 a Milano ai nn. 39208/8493, a favore di Banco di Brescia San Paolo Cab spa con sede in Brescia CF 03480180177, contro [REDACTED] quale debitrice non datrice di ipoteca, derivante da garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 200.000,00.

Importo capitale: 100.000,00.

Saccoman Marisa Caterina

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 08/03/2016 a firma di Equitalia Nord spa ai nn. 7993/6816 di repertorio, iscritta il 10/03/2016 a Milano I ai nn. 14397/2409, a favore di Equitalia Nord spa, contro [REDACTED] per l'intero diritto di piena proprietà, derivante da garanzia di atto di Equitalia Nord spa.

Importo ipoteca: 252.180,44.

Importo capitale: 121.090,22

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 28/03/2018 a firma di Agenzia delle Entrate Riscossione ai nn. 11803/6818 di repertorio, iscritta il 29/03/2018 a Milano I ai nn. 26336/3909, a favore di Agenzia delle Entrate Riscossione, contro [REDACTED], derivante da garanzia di atto Agenzia delle Entrate Riscossione.

Importo ipoteca: 1.224.233,60.

Importo capitale: 612.116,80

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritto il 22/06/2018 ai nn. 50137/35065, a favore di UBI Finance srl con sede in Milano CF: 06132280964, contro [REDACTED], derivante da verbale di pignoramento n. 21356 emesso dal Tribunale di Milano l'11/06/2018 sul bene in oggetto nella sua originaria consistenza

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

Atto di intervento, trascritto il 22/02/2018 a Milano ai nn. 38917/2017, a favore di Avv. Daniela Figini, [REDACTED], derivante da Decreto ingiuntivo del Giudice di Pace in data 22/09/2017 n. 38917/2017

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:	
Edificio unifamiliare non condominiale a gestione diretta del proprietario.	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

~~_____~~
_____ quota di 100/100, in forza di Atto di compravendita, con atto stipulato il 22/12/1986 a firma di Not. Massimo Mezzanotte ai nn. 40372 di repertorio, registrato il 12/01/1987 a Milano I ai nn. 04316 serie 2, trascritto il 26/01/1987 a Milano I ai nn. 6643/5352

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla osta di occupazione N. 122 del 14/09/1925 N. **nulla osta n. 122 del 14/09/1925**, intestata a Coop. Edile Agenti Ferrovie dello Stato, per lavori di nuova costruzione di villino residenziale tipo C, Via Melchiorre Gioia n. 103, presentata il 16/02/1922 con il n. N. 69913 PG, N. 5291 Riparto IX di protocollo, agibilità del 14/09/1926 con il n. 122 Licenze di protocollo

Concessione Edilizia N. **C.E. n. 215/1993** e successive varianti, intestata a Colombo Giulio Alfredo Maria, per lavori di ampliamento di una villetta unifamiliare con destinazione residenziale con l'aggiunta di un corpo di fabbrica al piano rialzato; al di sotto di quest'ultimo è ricavato un androne aperto a copertura della porzione in ampliamento è previsto un terrazzo, presentata il 05/02/1991 con il n. 36081/44/91 di protocollo, rilasciata il 01/10/1993 con il n. 215 di protocollo

Autorizzazione Edilizia in Sanatoria N. **A.E. 636/1997** e successive varianti, intestata a Colombo Giulio Alfredo maria, per lavori di opere interne, presentata il 10/02/1997 con il n. 5776 di protocollo, rilasciata il 22/12/1997 con il n. 636 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n. 16 del 22/05/2012, l'immobile ricade in zona Municipio 2. Norme tecniche di attuazione ed indici: Capo II - Ambiti contraddistinti da un disegno urbanistico riconoscibile, Art. 145 punto 4. Tessuti urbani della città giardino: "Nei tessuti urbani della città giardino gli interventi edilizi mantengono i caratteri morfologici del tessuto: tipologie edilizie, allineamenti, numero dei piani dell'eventuale edificio preesistente oggetto dell'intervento."

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: al piano terreno è stato realizzato abusivamente un bagno di m. 3,20 x 2,20 circa con antibagno e demolita una parete in muratura sostituita da parete mobile attrezzata; al piano primo è stato realizzato abusivamente un bagno interno alla camera da letto e demolita una parete in muratura sostituita da parete mobile attrezzata; al piano seminterrato sono state abusivamente realizzate opere interne consistenti nella formazione di un nuovo vano cottura separato, aperture di porte, edificazione di nuovi tavolati e di locale caldaia separato, formazione di nuovo bagno. (normativa di riferimento: LR 12/2005, NTA PGT, Regolamento Edilizio.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Si ritiene che le opere abusivamente realizzate possano essere regolarizzate tramite presentazione di CILA in sanatoria previa verifica dei rapporti regolamentari, al piano seminterrato.

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

Costi di regolarizzazione:

- Redazione di pratica in sanatoria (CILA) per opere interne realizzate abusivamente ai vari piani.: €8.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

Questa situazione è riferita solamente a tutti i piani

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: quanto riportato nella vigente planimetria catastale non corrisponde al reale stato di fatto come rilevato dal CTU in sede di accesso all'immobile. Tale planimetria catastale andrà aggiornata all'esito positivo della pratica edilizia in sanatoria.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: nuovo accatastamento delle opere edilizie realizzate previa CILA in sanatoria.

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

Costi di regolarizzazione:

- redazione di nuova planimetria catastale e relativa pratica: €1.500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN MILANO VIA MELCHIORRE GIOIA 103, QUARTIERE MAGGIOLINA, CENTRO DIREZIONALE

VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

villa singola a MILANO Via Melchiorre Gioia 103, quartiere Maggiolina, Centro direzionale, della superficie commerciale di **245,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (Giulio Alfredo Maria Colombo)

Villetta singola costruita in aderenza ad altra di proprietà di terzi, costituita da 2 piani fuori terra oltre ad un seminterrato ad uso cantina e locali tecnici e un piano sottotetto ad uso di deposito senza permanenza di persone. Al fabbricato così come descritto è annesso un porticato coperto al piano seminterrato e un giardino perimetrale, non sono presenti all'interno posti auto scoperti e/o coperti e neppure un cancello carraio e relativo passo carraio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T - 1 - 2 - S1, ha un'altezza interna di 3,35 - 3,20 - .Identificazione catastale:

- foglio 227 particella 315 sub. 701 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/7, classe 2, consistenza 245 mq, rendita 2.530,64 Euro, indirizzo catastale: Via Melchiorre Gioia 103, piano: T-1-2-S1; intestato: GOLIORETA S.p.A. derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: Da nord in corpo ed in linea di contorno, proseguendo in senso orario: mappale 1690 di cessato catasto terreni, Via Melchiorre Gioia, mappale 1692 di cessato catasto terreni, mappale 1681 di cessato catasto terreni

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1926 ristrutturato nel 1993.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Villa Mirabello e parco pubblico .



SERVIZI

asilo nido

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

farmacie

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

ospedale

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

parco giochi

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

scuola per l'infanzia

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

scuola media inferiore

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

scuola media superiore

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

spazi verde

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

supermercato

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

teatro

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

interposta lastra di vetro, legno impiallacciato cieche, legno scorrevoli con interposti riquadri vetrati.

manto di copertura: realizzato in tegole di cotto con coibentazione in non presente

nella media 

pareti esterne: costruite in mattoni portanti a due teste con coibentazione in non rilevabile, il rivestimento è realizzato in intonaco al civile tinteggiato

nella media 

pavimentazione esterna: realizzata in lastre di pietra posate a opus incertum, portico piastrellato in gres

nella media 

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica, parquet in legno

nella media 

plafoni: realizzati in intonaco al civile tinteggiato e/o rasati a gesso con decorazioni

nella media 

portone di ingresso: portoncino ad anta singola realizzato in legno e metallo, gli accessori presenti sono: blindatura a pistoncini

nella media 

protezioni infissi esterni: persiane a doppia anta realizzate in legno verniciato

nella media 

rivestimento esterno: realizzato in intonaco al civile tinteggiato, zoccolatura in cemento.

nella media 

rivestimento interno: posto in locali interni realizzato in calce e cemento al civile tinteggiato

nella media 

scale: centrale a tre rampe con rivestimento in piastrelle e pezzi speciali in gres

nella media 

Degli Impianti:

antenna collettiva: antenna singola

nella media 

elettrico: incassato, la tensione è di 230 V conformità: non rilevabile per mancanza di certificazione

nella media 

fognatura: sub orizzontale canalizzata la reti di smaltimento è realizzata in refluì domestici e da acqua piovana con sifone e ispezione prima dell'immissione su suolo pubblico con recapito in fognatura comunale Via Melchiorre Gioia

al di sotto della media 

gas: gas metano con alimentazione a tubazioni incassate da contatore conformità: non rilevabile per mancanza certificazione

nella media 

idrico: tubazioni incassate con alimentazione in acqua potabile, la rete di distribuzione è realizzata in acquedotto comunale con contabilizzazione a contatore conformità: non rilevabile per mancanza certificazione

nella media 

termico: rete incassata con alimentazione in gas naturale da caldaia potenza 26,7 kw i diffusori sono in ghisa conformità: non rilevabile per mancanza certificazione

nella media 

Delle Strutture:

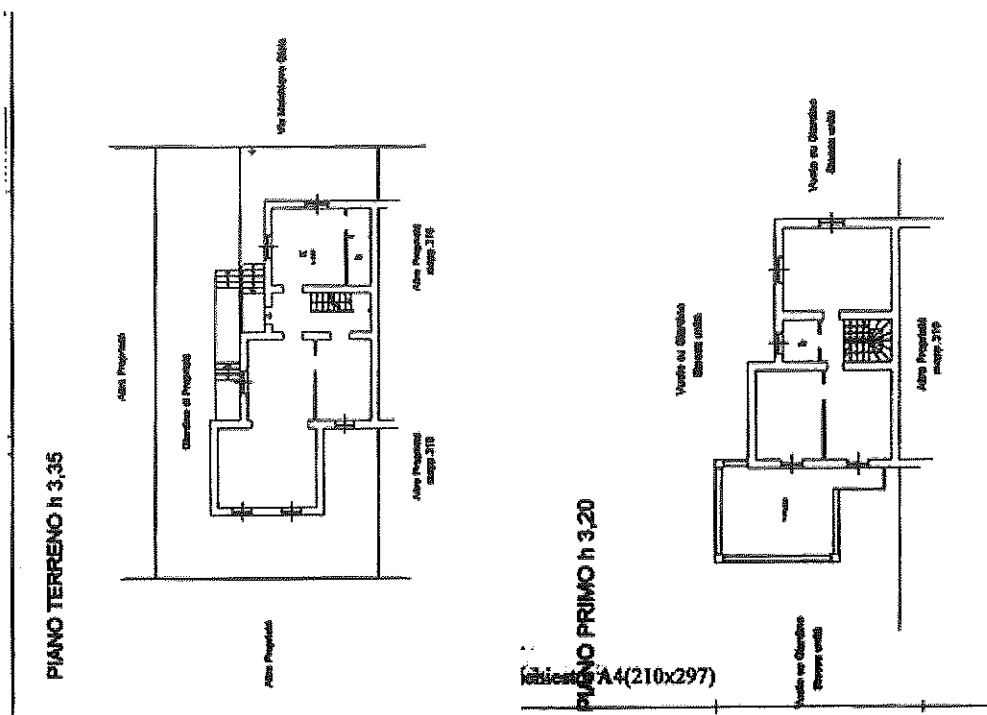
<i>balconi:</i> non presenti		☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>copertura:</i> travi, travetti, listelli portategola costruita in legno	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>fondazioni:</i> murature e setti portanti costruite in si presume in muratura di pietrame e/o mattoni a più teste, l'ampliamento è edificato con plinti e pilastri in c.a.	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>scale esterne:</i> scala rettilinea costruite in cemento con pedate in marmo, il servoscala è no	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>scale interne:</i> a sbalzo a oppia rampa parallela realizzate in cemento e rivestimento in gres; il servoscala è no	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>solai:</i> si presume in travi in legno e assito con cannicciato porta intonaco, l'ampliamento ha solai in travetti misti c.a./cotto e tavelloni di cotto.	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>strutture verticali:</i> si presume che la struttura portante sia in mattoni di cotto a due teste con setti portanti interni, l'ampliamento è stato realizzato con strutture verticali in c.a. e tamponamenti in laterizio a doppia camera.		☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>travi:</i> costruite in nella porzione di edificio originale del 1926 si presume che le travi siano in legno, nell'ampliamento le travi perimetrali si presume siano in c.a.	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
intera consistenza	245,00	x	100 %	=	245,00
Totale:	245,00				245,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Fonti comparative:

- Banca dati Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) Agenzia del Territorio

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: $245,00 \times 3.700,00 = 906.500,00$

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 906.500,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 906.500,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima è stata operata considerato primariamente lo stato di fatto dell'edificio (villetta unifamiliare degli anni '20 del 1900) in rapporto alla sua tipologia e ubicazione a margine del quartiere Maggiolina zona, quest'ultima, particolarmente ambita dal mercato immobiliare per la scarsità di offerta, bassa densità edilizia e per la presenza di verde privato e pubblico. Si è inoltre tenuto conto delle potenzialità offerte dall'immobile nello stato in cui si trova e quindi suscettibile di essere ampliato alla funzione residenziale mediante l'eventuale recupero ai fini abitativi del sottotetto avente altezza netta al colmo di m. 2,50 e del seminterrato (h. netta m. 2,40).

Quale elemento negativo incidente sul prezzo e di cui si è tenuto conto è la mancanza di box o posto auto all'interno della proprietà, comunque ricavabile sacrificando parte del giardino privato e previa formazione di cancello e passo carraio.

Al fine di ottenere il più ampio spettro di comparazione si sono utilizzati i maggiori osservatori immobiliari comparandoli con i prezzi di vendita di alcuni immobili presenti nello stesso quartiere Maggiolina (n. 4 villette unifamiliari nelle vie Vivaldi, Carissimi, Peri e Romussi). In particolare gli osservatori utilizzati sono stati i seguenti:

Banca dati Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) - Agenzia del Territorio - Comune di Milano 2° semestre 2018 fascia semicentrale Stazione Centrale - Viale Stelvio per ville e villini in normale stato conservativo con prezzi compresi fra 2700 e 3500 euro/mq.

Rilevazione dei prezzi degli immobili della Città Metropolitana di Milano 2° semestre 2017, zona Carbonari Maggiolina per immobili residenziali in buono stato conservativo con prezzi variabili fra un minimo di 3700 e un massimo di 4300 euro/mq.

Borsino Immobiliare per la città di Milano, zona Stazione Centrale, Gioia, Zara, aggiornato all'attualità per ville e villini in buono stato conservativo con prezzi variabili fra un minimo di 3086 e un massimo di 3358 euro/mq.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Agenzia del Territorio Catasto Fabbricati Ufficio Provinciale di Milano, ufficio del registro di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Ufficio Provinciale di Milano 1, ufficio tecnico di Comune di Milano Area Sportello Unico per l'Edilizia, agenzie: Immobiliare.it, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate Banca dati delle quotazioni Immobiliari 2° semestre 2018, ed inoltre: Rilevazione dei prezzi degli immobili della Città Metropolitana di Milano 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	villa singola	245,00	0,00	906.500,00	906.500,00
				906.500,00 €	906.500,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
L'immobile non risulta comodamente divisibile

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): $8500 + 1500 =$ €. 10.000,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 896.500,00

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: €. 44.825,00

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: €. 851.675,00

data 05/06/2019

il tecnico incaricato
Arch. Roberto Maccabruni