

OMISSIS



TRIBUNALE ORDINARIO MILANO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

3351/2014

PROCEDURA PROMOSSA DA:

UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK SPA

DEBITORE:

XXXXXXXXXX

GIUDICE:

CUSTODE:

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/11/2018

creata con Tribu Office 6

ASTAlegale.net

TECNICO INCARICATO:

TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 3351/2014

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a SAN DONATO MILANESE via di Vittorio Giuseppe 52, della superficie commerciale di **60,60** mq per la quota di:4/4 di piena proprietà .
L'appartamento è in ordine e ben tenuto.
Entrando ci si trova nel corridoio, di fronte si ha la cucina, a sinistra il bagno e la stanza da letto, a destra il soggiorno dal quale si accede al balcone. L'unità immobiliare oggetto delle perizia ha un solaio di pertinenza posto al piano 11.
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 7, ha un'altezza interna di 290.
Identificazione catastale:
foglio 27 particella 119 sub. 23 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 4 vani, rendita 413,17 Euro, indirizzo catastale: via di Vittorio Giuseppe 52, San Donato Milanese (Mi)
L'intero edificio sviluppa 11 piani, 11 piani fuori terra, nessun piano interrato. Immobile costruito nel 1962.
Coerenze: Nord: altra unità immobiliare, Sud: altra unità immobiliare, Ovest: cortile comune e Est: altra unità immobiliare e vano scale

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 58,00 m² |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: solaio | 2,60 m² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova occupato: | € 65.036,18 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato libero: | €83.216,18 |
| Data della valutazione: | 14/10/2018 |

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da di proprietario.

n qualità

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:*

ISCRIZIONE: del 06/05/2005 – Registro Particolare 15561 Registro Generale 65767, Pubblico Ufficiale AVEROLDI GIOVANNI Repertorio 102591/33494 del 22/04/2005 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
 Importo ipoteca: 300.000,00
 Importo capitale: 150.000,00
 A favore di : UNICREDIT BANCA S.P.A.
 Contro: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

ISCRIZIONE DEL 15/12/2005 – Registro Particolare 51214 Registro Generale xxxx Pubblico Ufficiale ESATRI ESAZIONE TRIBUTI S.P.A. Repertorio xxxxx del 06/12/2005 IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART. 77 DPR 29/09/1973 num.602
 1. Annotazione n. 14322 del 02/10/2012 (CANCELLAZIONE TOTALE)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

TRASCRIZIONE: del 30/12/2014 – Registro Particolare 81660 Registro Generale xxxx Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 20627 del 30/10/2014 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI
 A favore di: UNICREDIT S.P.A.
 Contro: xxxxxxx

4.2.3. Altre trascrizioni:

TRASCRIZIONE del 06/05/2005 – Registro Particolare 34066 Registro Generale xxxx Pubblico Ufficiale AVEROLDI GIOVANNI Repertorio 102590/33493 del 22/04/2005 ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE TACITA EREDITA'

TRASCRIZIONE del 06/05/2005 – Registro Particolare 34067 Registro Generale xxxxx Pubblico Ufficiale AVEROLDI GIOVANNI Repertorio xxxx del 22/04/2005 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

*4.2.4. Altre limitazioni d'uso: NESSUNA***5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

| | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: | €1.623,81 |
| Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute relative a valvole termostatiche: | € 359,16 |
| Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: | €3.138,82 |
| Millesimi condominiali: | 9,65 |
| L'amministratore condominiale CEMIN Amministrazioni Sas | |

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

xxxxx, nata il xxxxx in xxxxxxxx , in forza di Atto di Compravendita notaio xxxx xx del 22/04/2005 repertorio n. xxxxxx , registrato e trascritto a Milano 2 il 06/05/2006 ai nn. xxxxxxxx l'immobile identificato al Fg 27 Part. 119 Sub. 23.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'immobile oggetto della presente procedura per titoli anteriori al ventennio risultava di proprietà del sig. xxxx xxxx, nato a xxx C.F.: xxxx per la quota di $\frac{1}{2}$ e della sig.ra xxxx, nata a xxxx C.F.: xxxxx, per la quota di un $\frac{1}{2}$.

In forza della successione in morte di Forciniti Palmira il 19/02/2005, registrata a Milano IV il 18/04/2005 ai nn. xxxxx, la sua quota di $\frac{1}{2}$ veniva trasferita al coniuge sig. xxxx e alla Figlia xxxx.: xxx, in ragione di $\frac{1}{4}$ ciascuno

I sig.ri xxxxx, in forza di atto di compravendita in autentica xxxxx, repertorio n. xxxxx, registrato e trascritto a Milano xxxx ai nn. xxxx vendevano alla sig.ra xxxxx l'unità immobiliare sita in Sand Donato Milanese in via di Vittorio Giuseppe 52 e indentificata catastalmente al Fg. 27 Part. 119 Sub. 23

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla Osta per esecuzione lavori edili N. 499/1962 e successive varianti, intestata a IMM.RE DONATELLA EMMA, per lavori di autorizzazione a costruire una casa di civile abitazione-, presentata il 29/02/1962 con il n. 499 di protocollo, rilasciata il 16/04/1962

Rinnovo prat. N. 499/1962, intestata a IMM.RE DONATELLA EMMA, per lavori di autorizzazione a costruire una casa di civile abitazione presentata il 12/11/1964 con il n. 499 di protocollo, rilasciata il 18/11/1964

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio adottato, in forza di delibera C.C. n.20 del 16/03/2011 della delibera di c.c. n. 47 del 30/10/2011 di approvazione del P.G.T., l'immobile ricade in zona Comune di San Donato Milanese, Provincia di Milano. Norme tecniche di attuazione ed indici: TITOLO III CLASSIFICAZIONE E DISCIPLINA D'USO DEL TERRITORIO COMUNALE – CAPO I: Tessuto urbano consolidato – Art. 21: Tessuto urbano consolidato di recente formazione, Art. 22: Disciplina degli ambiti del tessuto urbano consolidato residenziale saturo (TUC-r1), di riqualificazione (TUC-r2) e di completamento (TUC-r3), Art. 23: Prescrizioni e indirizzi morfologici per gli interventi nei Tessuti urbani consolidate di recente formazione .

In allegato alla presente CTU l'estratto degli articoli sopraindicati del PGT.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'attuale identificazione catastale corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di fallimento.

BENI IN COMUNE DI SAN DONATO MILANESE
VIA DI VITTORIO GIUSEPPE 52

appartamento nel Comune di SAN DONATO MILANESE via di Vittorio Giuseppe 52, , della superficie commerciale di **60,60** mq per la quota di:

1/1 di piena proprietà (xxxxxxx)

L'appartamento è in ordine e ben tenuto.

Entrando ci si trova nel corridoio, di fronte si ha la cucina, , a sinistra il bagno e la stanza da letto. a destra il soggiorno dal quale si accede al balcone. L'unità immobiliare oggetto delle perizia ha un solaio di pertinenza posto al piano 11

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 7, ha un'altezza interna di 290.

Identificazione catastale:

foglio 27 particella 119 sub. 23 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 4 vani, rendita 413,17 Euro, indirizzo catastale: via di Vittorio Giuseppe 52, San Donato Milanese (Mi)
L'intero edificio sviluppa 11 piani, 11 piani fuori terra, nessun piano interrato. Immobile costruito nel 1962.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'immobile sito in via di Vittorio Giuseppe 52, si trova nel comune di San Donato Milanese, situate a sud ovest rispetto la città metropolitana di Milano della quale fa parte., è collegato a Milano dalla linea gialla n. 3 della metropolitana Milanese ATM, ferrovie dello stato e trenord, autobus n. 84 e 98 e dal raccordo dell'autostrada del Sole, Tangenziale ovest A50, strada statale 9 o via Emilia

Le prime installazioni di popoli a San Donato risalgono all'epoca pre-romana, in epoca longobarda venne fondata la prima pieve ma San Donato vero e proprio venne fondato da un abate di Chiaravalle tra il IX e il X sec.

Nei secoli visse molti momenti tumultuosi, ricoprì un importante ruolo storico subito dopo le cinque giornate di Milano, in quanto gli austriaci e i piemontesi firmarono l'armistizio che decretò la fine della prima Guerra di indipendenza 4 agosto 1848.

Nel 1862 assunse il nome ufficiale di San Donato Milanese per distinguersi da altre località omonime.

Lo sviluppo più importante di San Donato si ebbe nel secondo dopoguerra, quando divenne sede del Centro Direzionale dell'ENI.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Banche, bar, ristoranti, posta, farmacia

Caratteristiche zone limitrofe: commerciali, residenziali e sportive

Importanti centri limitrofi: Linate, Chiaravalle, San Giuliano Milanese

Attrazioni paesaggistiche: Parco Forlanini

Attrazioni storiche: Pieve di San Donato, Chiesa di Santa Barbara

Principali collegamenti pubblici: Metropolitana ATM gialla n. 3, Ferrovie dello stato, Ferrovie Trenord S1, autobus 84 e 98

COLLEGAMENTI

Ferrovia:

nella media

Autobus

nella media

Metropolitana: al di sotto della media
 Tangenziale ovest, raccordo Autostrada del Sole,
 strada statale 9 o via Emilia, tangenziale Ovest nella media

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: al di sopra della media
 servizi: nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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 |
|----------------|--------------|---|--------|---|--------------|
| | 60,60 | x | 100 % | = | 60,60 |
| Totale: | 60,60 | | | | 60,60 |

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE: COMPARATIVO I

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
 Superfici principali e secondarie: 60,60
 Superfici accessorie:
 Prezzo/Prezzo richiesto: 90.900,00 pari a 1.500,00
 Euro/mq Sconto trattativa: 5 %
 Prezzo: 83.216,00
 pari a 1.373,201 Euro/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 60,60 x 1.500,00 = **€90.900,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 90.900,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 83.216,00**

9. 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 San Donato Milanese, agenzie: San Donato Milanese, osservatori del mercato immobiliare FIIMA, ed inoltre: Agenzia delle

Entrate banca dati delle quotazioni immobiliari I semestre 2018

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 | 60,60 | 0,00 | 90.900,00 | 90.900,00 |
| | | | | 90.900,00 € | 90.900,00 € |

Giudizio di comoda divisibilità della quota: NO

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: **€90.900,00**

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: (€4.545,00+€3.138,82) €7.683,82
 Riduzione in caso di vendita dell'immobile occupato del 25%: €22.725,00
 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: €3.138,82
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova **LIBERO**: €83.216,18
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova **OCCUPATO**: €65.036,18

data 14/10/2018

il tecnico incaricato
 DAVIDE ALFREDO DAVI'