



TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

2821/2017

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Ubi Banca SpA

DEBITORE:



GIUDICE:

Dott.ssa Idamaria Chieffo

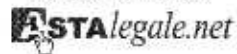
CUSTODE:

Avv. Valentina Odero

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 29/10/2018

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Arch. Fabio Ugo Ramella

CF:RMLFBG76S12F205V

enò studio in MILANO (MI) VIALE VITTORIO VENETO 18

telefono: 0289690334

fax: 0289690364

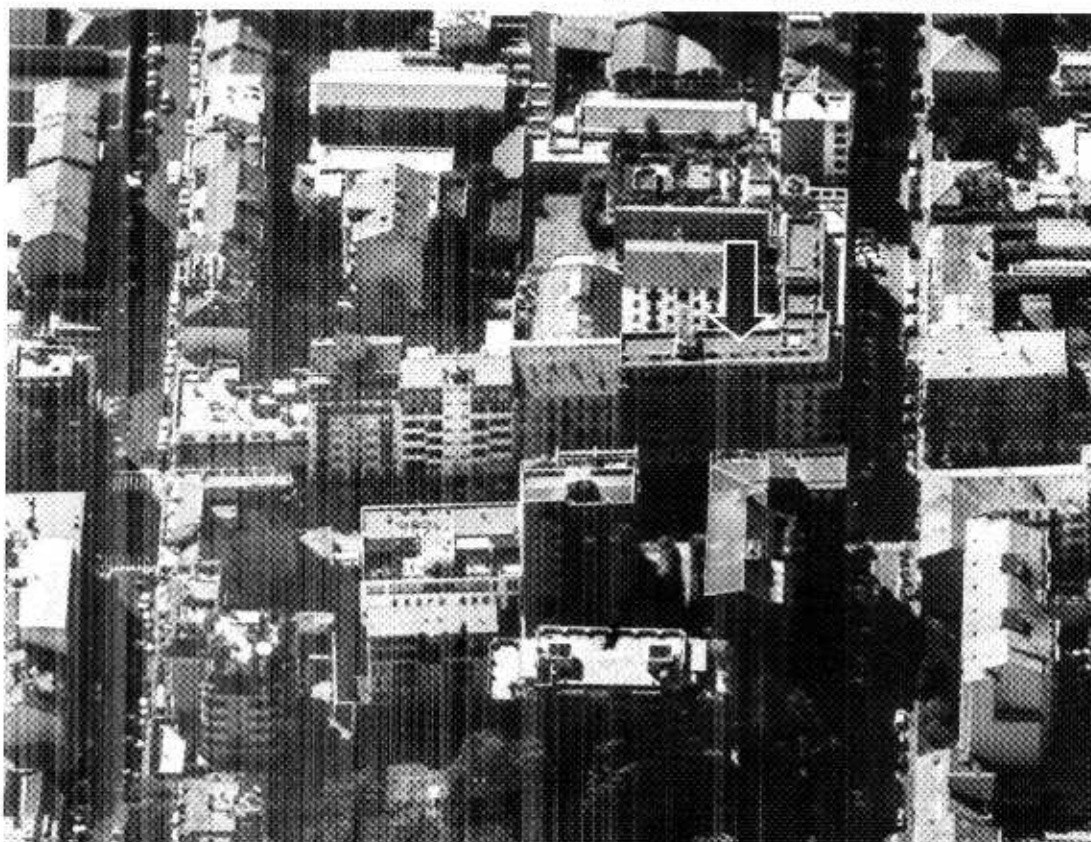
email: info@ramellastudio.com

PEC: ramella.15776@asmilano.it

BENE:

Via Volvinio n. 22 - Milano - Quartiere Stadera/Morivione

Catasto Fabbricati del Comune di Milano - Foglio 580, particella 112, subalterno 2



INDICE

1. Identificazione dei beni immobili oggetto di vendita	pag. 3
2. Descrizione sommaria e riepilogo valutazione	pag. 3
3. Stato di possesso al momento del sopralluogo	pag. 4
4. Vincoli ed oneri giuridici	pag. 4
5. Altre informazioni per l'acquirente	pag. 4
6. Attuali e precedenti proprietari	pag. 5
7. Pratiche edilizie e situazione urbanistica	pag. 5
8. Giudizi di conformità	pag. 6
9. Valutazione complessiva del lotto	pag. 12
10. Allegati	pag. 13

TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 2821/2017

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a MILANO Via Volvinio 22, quartiere Stadera - Morivione, della superficie commerciale di 40,00 mq per la quota di:

- 1/1 di piena proprietà (██████████)

Il bene fa parte di un edificio residenziale ubicato in zona periferica della città, nel quartiere Stadera-Morivione, in un'area caratterizzata da edilizia residenziale con una alta densità abitativa, con una buona dotazione di servizi, non solo di prima necessità. L'immobile di cui trattasi è un appartamento ubicato al piano rialzato alla scala B di un edificio di civile abitazione di sei piani fuori terra, oltre piano interrato, sprovvisto di ascensore, realizzato presumibilmente durante la prima metà del secolo scorso. Il fabbricato, ubicato all'angolo tra la via Volvinio e la via De Sanctis, affaccia su strada e su cortile condominiale ed è composto da più scale condominiali. Le facciate su strada sono parzialmente in pietra grigia al piano terra e in intonaco tintecciato di colore rosso e giallo agli altri piani, il tutto in mediocre stato di manutenzione. Le facciate su cortile sono parzialmente in cemento decorativo grigio al piano terra e in intonaco tintecciato di giallo agli altri piani, il tutto in normale stato di manutenzione. La copertura dell'edificio è piana. L'accesso al bene avviene dal cortile comune, dopo aver superato l'androne comune del fabbricato; l'appartamento è composto da un ingresso, un monolocale ad uso soggiorno/camera da letto, una cucina, un bagno e un soppalco senza permanenza di persone accessibile mediante scala interna, il tutto in mediocre stato di conservazione. L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna pari a H=350cm, ad eccezione della zona soppalcata, pari ad H=190cm nella parte sotto ed H=150cm nella parte sopra. L'unità possiede una cantina di pertinenza ubicata al primo piano interrato.

Identificazione catastale:

- Foglio 580, particella 112, Subalterno 2 (Catasto Fabbricati), categoria A/4, classe 5, consistenza 2,5 vani, rendita € 322,79, indirizzo catastale: Via Volvinio 22, piano: T-S1, intestato a ██████████, derivante da Atto di compravendita.
Coerenze appartamento (da nord in senso orario): proprietà di terzi; pianerottolo comune e proprietà di terzi; vano scala comune; cortile comune.
Coerenze cantina (da nord in senso orario): proprietà di terzi; corridoio comune; proprietà di terzi su due lati.

La planimetria catastale, depositata in Catasto in data 17/01/1986, non corrisponde allo stato di fatto rilevato in loco e dunque non si dichiara la conformità catastale (vedi cap. 8. Giudizio di conformità).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	40,00 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:	€ 80.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 73.241,12
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile (arrotondato) nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 73.000,00
Data della valutazione:	29/10/2018

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero. Si segnala che dal certificato cumulativo di stato di famiglia e di residenza dell'Ufficio Anagrafe del Comune di Milano, il debitore ha la seguente composizione familiare: [REDACTED] (Vedasi Allegato 5).

Si segnala inoltre che presso l'Agenzia delle Entrate è stato rinvenuto un unico contratto di locazione ad uso abitativo, anteriore la data di pignoramento, registrato il 20/02/2008 al n. 708 serie 3 presso l'Ufficio UT di Magenta, tuttavia scaduto in quanto della durata di un anno (rinnovabile per un pari periodo) dal 11/02/2008 al 10/02/2009 (Vedasi Allegato 7).

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 31/03/2006 a firma del Notaio [REDACTED] ai nn. 123967/8597 di repertorio, iscritta il 04/04/2006 all'Agenzia delle Entrate - Milano I ai nn. 26209/5495, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 210.000,00.

Importo capitale: € 140.000,00.

Durata ipoteca: 25 anni

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

Pignoramento, stipulato il 13/12/2017 a firma dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Milano ai nn. 43157 di repertorio, trascritto il 27/12/2017 all'Agenzia delle Entrate - Milano I ai nn. 92153/62788, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], derivante da Atto esecutivo o cautelare.

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:	€ 1.100,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 2.258,88
Millesimi condominiali:	5,97

Ulteriori avvertenze:

Secondo quanto comunicato dall'Amministrazione Condominiale è presente un residuo delle spese ordinarie non pagate di € 7.522,40. Tuttavia le spese condominiali insolute da detrarre al valore di mercato del bene ai sensi dell'art. 568 cpc sono quelle indicate (Vedasi cap. 9 - Valutazione complessiva del lotto).

I millesimi condominiali sono desunti dall'atto di provenienza.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

A seguito dei passaggi di proprietà elencati si segnala la continuità delle trascrizioni nel ventennio.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

██████████ per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 31/03/2006 ad oggi), con atto stipulato il 31/03/2006 a firma del Notaio ██████████ ai nn. 123966/8596 di repertorio, trascritto il 04/04/2006 all'Agenzia delle Entrate - Milano I ai nn. 26208/14558.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

██████████ per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 18/04/2001 fino al 31/03/2006), con atto stipulato il 18/04/2001 a firma del Notaio ██████████ ai nn. 995/623 di repertorio, registrato il 03/05/2001 all'Agenzia delle Entrate - Milano I ai nn. 12306 serie IV, trascritto il 30/04/2001 all'Agenzia delle Entrate - Milano I ai nn. 24213/16523.

██████████ per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (ante ventennio fino al 18/04/2001), con atto stipulato il 14/05/1997 a firma del Notaio ██████████ ai nn. 15407 di repertorio, trascritto il 17/05/1997 all'Agenzia delle Entrate - Milano I ai nn. 18247/12767.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Con riferimento alla richiesta di accesso agli atti presentata dal sottoscritto presso il Comune di Milano in data 31/05/2018, Progr. 18790/2018, PG 240146/2018, a oggi non è stato ancora possibile visionare nessuno dei fascicoli edilizi richiesti in relazione alla verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene (atti di fabbrica ed eventuali varianti/pratiche successive, condoni, interventi minori). Tuttavia il Comune di Milano mi ha comunicato la presenza del fascicolo relativo agli Atti di Fabbrica e la presenza di un fascicolo edilizio relativo ad un Condono Edilizio, mentre risultano irreperibili le pratiche edilizie relative agli Interventi Edilizi Minori (vedi Allegato 6). Si segnala dunque che non appena sarà possibile prendere visione dei fascicoli edilizi su indicati, sarà mia cura integrare la presente perizia per potermi esprimere sulla regolarità edilizia ed urbanistica del bene. Ciò detto, stante la natura dell'unità immobiliare certamente edificata in data antecedente al 01/09/1967, così come peraltro denunciato nell'atto di compravendita, è plausibile la presenza della licenza edilizia e successivo rilascio del certificato di abitabilità/agibilità del fabbricato. Inoltre, considerata la variazione catastale del 17/01/1986 relativa alla variazione di consistenza per modifiche interne e soppalco, con contestuale deposito dell'ultima scheda catastale, si segnala che la Concessione Edilizia in sanatoria n. 4892 presentata al Comune di Milano in data 30/09/1993, e rilasciata in data 19/11/1996, potrebbe essere, previa verifica, la pratica edilizia autorizzativa che ha regolarizzato il bene.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) N. 4892, intestata a ██████████ ██████████ per lavori di opere interne, presentata il 30/09/1993, rilasciata il 19/11/1996 con il n. 4892 di protocollo (da visionare, vedi sopra).

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera CC n. 25/2017 del 14/07/2010 e variante CC n. 24/2017 del 11/09/2017.

Norme tecniche di attuazione (Piano delle Regole) ed indici:

L'immobile ricade in:

Ambito territoriale: TUC, Tessuto urbano consolidato (Art.2.1.a), e TFR, Tessuto di recente formazione (Art.2.1.a.ii).

Indicazioni morfologiche: ADR, contraddistinti da un Disegno Riconoscibile, Tessuti urbani compatti a cortina (Art. 15.2).

Fattibilità geologica: F2, Fattibilità con modeste limitazioni (Art. 20.6.A).

Giudizio sintetico prevalente paesaggistico: 3 - Sensibilità paesaggistica media (Art. 18.2).

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: DPR n. 380/2001 del 06/06/2001 - TU Edilizia.)

Non è possibile esprimersi sulla complessiva regolarità edilizia ed urbanistica del bene in quanto non è stato possibile visionare i fascicoli edilizi riguardanti gli atti di fabbrica ed eventuali pratiche edilizie ad essa successive, i condoni edilizi presenti ed eventuali interventi minori realizzati (vedasi cap 7 - Pratiche edilizie e situazione urbanistica).

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CUCHINA BASSE

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni.

Nel merito, la cucina è separata dal soggiorno mediante tramezzi, l'ingresso è collegato direttamente al soggiorno senza tramezzi e non esiste uno dei due arredi fissi segnalati in planimetria.

(normativa di riferimento: DPR n. 138/1998 del 23/03/1998.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: aggiornamento catastale DOCFA.

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

Costi di regolarizzazione:

- DOCFA: €.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 10gg.

Questa situazione è riferita solamente a opere interne.

La regolarizzazione catastale può avvenire solo in seguito alla regolarizzazione edilizia, qualora non presente.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: PGT - Piano di Governo del Territorio del Comune di Milano).

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFORMITÀ**

BENI IN MILANO VIA VOLVINIO 22, QUARTIERE STADERA - MORIVIONE

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento a MILANO Via Volvinio 22, quartiere Stadera - Morivione, della superficie commerciale di 40,00 mq per la quota di:

- 1/1 di piena proprietà (██████████)

Il bene fa parte di un edificio residenziale ubicato in zona periferica della città, nel quartiere Stadera-Morivione, in un'area caratterizzata da edilizia residenziale con una alta densità abitativa, con una buona dotazione di servizi, non solo di prima necessità. L'immobile di cui trattasi è un appartamento ubicato al piano rialzato alla scala B di un edificio di civile abitazione di sei piani fuori terra, oltre piano interrato, sprovvisto di ascensore, realizzato presumibilmente durante la prima metà del secolo scorso. Il fabbricato, ubicato all'angolo tra la via Volvinio e la via De Sanctis, affaccia su strada e su cortile condominiale ed è composto da più scale condominiali. Le facciate su strada sono parzialmente in pietra grigia al piano terra e in intonaco tinteggiato di colore rosso e giallo agli altri piani, il tutto in mediocre stato di manutenzione. Le facciate su cortile sono parzialmente in cemento decorativo grigio al piano terra e in intonaco tinteggiato di giallo agli altri piani, il tutto in normale stato di manutenzione. La copertura dell'edificio è piana. L'accesso al bene avviene dal cortile comune, dopo aver superato l'androne comune del fabbricato; l'appartamento è composto da un ingresso, un monolocale ad uso soggiorno/camera da letto, una cucina, un bagno e un soppalco senza permanenza di persone accessibile mediante scala interna, il tutto in mediocre stato di conservazione. L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna pari a H=350cm, ad eccezione della zona soppalcata, pari ad H=190cm nella parte sotto ed H=150cm nella parte sopra. L'unità possiede una cantina di pertinenza ubicata al primo piano interrato.

Identificazione catastale:

- Foglio 580, particella 112, Subalterno 2 (Catasto Fabbricati), categoria A/4, classe 5, consistenza 2,5 vani, rendita € 322,79, indirizzo catastale: Via Volvinio 22, piano: T-S1, intestato a ██████████, derivante da Atto di compravendita.
Coerenze appartamento (da nord in senso orario): proprietà di terzi; pianerottolo comune e proprietà di terzi; vano scala comune; cortile comune.
Coerenze cantina (da nord in senso orario): proprietà di terzi; corridoio comune; proprietà di terzi su due lati.

La planimetria catastale, depositata in Catasto in data 17/01/1986, non corrisponde allo stato di fatto rilevato in loco e dunque non si dichiara la conformità catastale (vedi cap. 8. Giudizio di conformità).

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Assago, Rozzano). 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: Parco Agricolo Ticinello, Chiesa Rossa, Fondazione Prada.

SERVIZI

asilo nido	Grado	☆☆☆☆☆☆☆☆
scuola elementare	Grado	☆☆☆☆☆☆☆☆
scuola per l'infanzia	Grado	☆☆☆☆☆☆☆☆
scuola media inferiore	Grado	☆☆☆☆☆☆☆☆
scuola media superiore	Grado	☆☆☆☆☆☆☆☆

università	vicinanza a: università	★★★★★
biblioteca	vicinanza a: biblioteca	★★★★★
municipio	vicinanza a: municipio	★★★★★
polizia	vicinanza a: polizia	★★★★★
vigili del fuoco	vicinanza a: vigili del fuoco	★★★★★
ospedale	vicinanza a: ospedale	★★★★★
farmacie	vicinanza a: farmacie	★★★★★
negozi al dettaglio	vicinanza a: negozi al dettaglio	★★★★★
supermercato	vicinanza a: supermercato	★★★★★
centro commerciale	vicinanza a: centro commerciale	★★★★★
piscina	vicinanza a: piscina	★★★★★
centro sportivo	vicinanza a: centro sportivo	★★★★★
campo da tennis	vicinanza a: campo da tennis	★★★★★
campo da calcio	vicinanza a: campo da calcio	★★★★★
palestra	vicinanza a: palestra	★★★★★
palazzetto dello sport	vicinanza a: palazzetto dello sport	★★★★★
stadio	vicinanza a: stadio	★★★★★
cinema	vicinanza a: cinema	★★★★★
teatro	vicinanza a: teatro	★★★★★
musei	vicinanza a: musei	★★★★★
parco giochi	vicinanza a: parco giochi	★★★★★
spazi verde	vicinanza a: spazi verde	★★★★★
verde attrezzato	vicinanza a: verde attrezzato	★★★★★

COLLEGAMENTI

tram distante 100m	vicinanza a: tram	★★★★★
metropolitana distante 500m	vicinanza a: metropolitana	★★★★★
autobus distante 500m	vicinanza a: autobus	★★★★★
filobus distante 800m	vicinanza a: filobus	★★★★★
autostrada distante 1,5km	vicinanza a: autostrada	★★★★★
superstrada distante 700m	vicinanza a: superstrada	★★★★★
ferrovia distante 2km	vicinanza a: ferrovia	★★★★★
tangenziale distante 5km	vicinanza a: tangenziale	★★★★★
aeroporto distante 8km	vicinanza a: aeroporto	★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO (IMMOBILE):

livello di piano:	vicinanza a: livello di piano	★★★★★
esposizione:	vicinanza a: esposizione	★★★★★
luminosità:	vicinanza a: luminosità	★★★★★
panoramicità:	vicinanza a: panoramicità	★★★★★
impianti tecnici:	vicinanza a: impianti tecnici	★★★★★
stato di manutenzione generale:	vicinanza a: stato di manutenzione generale	★★★★★
servizi:	vicinanza a: servizi	★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il pavimento dell'appartamento è realizzato in piastrelle di ceramica 25x20cm di colore bianco in ingresso e cucina, in piastrelle di ceramica 30x30cm di colore grigio nel soggiorno, in piastrelle di ceramica 20x20cm di colore blu in bagno, tutto in normale stato di manutenzione. Il rivestimento delle pareti è intonacato e tinteggiato di colore bianco in tutto l'appartamento, in mediocre stato di conservazione, ad eccezione delle pareti del bagno, dove sono presenti piastrelle di ceramica 20x30cm di colore azzurro sino ad H=210cm e della parete della cucina, dove sono presenti piastrelle di ceramica 20x20cm di colore chiaro sino ad H=160cm, tutto in normale stato di manutenzione. Il bagno è dotato di vaso, lavabo e doccia, tutto in mediocre stato di conservazione. L'abitazione presenta un soppalco senza permanenza di persone avente superficie di circa 10mq con struttura in ferro e accessibile mediante una scala in legno: la zona sottostante, avente H=190cm, è adibita a soggiorno mentre la zona soprastante, avente H=160cm, è adibita a zona notte. L'altezza finita interna del resto dell'appartamento è di H=350cm. Tutti i serramenti esterni sono in legno tinteggiato di colore chiaro con vetri singoli, protetti da avvolgibili in pvc di colore scuro, il tutto in mediocre stato di conservazione. La porta d'ingresso è in legno del tipo blindato in normale stato di manutenzione. L'impianto di riscaldamento è centralizzato con radiatori in ghisa; è presente uno scaldacqua a gas, collocato in cucina all'interno dell'abitazione, per la produzione di acqua calda sanitaria. Gli impianti elettrico e idrico-sanitario appaiono in normali condizioni. Non esiste impianto di condizionamento. La cantina, avente altezza di circa H=300cm, presenta pavimentazione in battuto di cemento, rivestimento in intonaco al rustico e porta in legno, tutto in mediocre stato di conservazione.

Dagli Impianti:

citofonico: audio conformità: non rilevabile.

★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220V; conformità: non rilevabile

★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

gas: sottotraccia con alimentazione a metano; conformità: non rilevabile

★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

idrica: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale, la rete di distribuzione è realizzata in tubi in polipropilene; conformità: non rilevabile.

★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

termico: centralizzato con alimentazione in metano; i diffusori sono in termosifoni in ghisa; conformità: non rilevabile.

★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

CLASSE ENERGETICA:



[170,45 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 1514604095312 registrata in data 30/08/2012

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

La superficie dei vani principali viene calcolata come Superficie Esterna Lorda, dunque al lordo delle pareti, considerando il 100% di quelle perimetrali e il 50% di quelle perimetrali in comunione.

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	38,00	x	100 %	=	38,00
soppalco spp	10,00	x	15 %	=	1,50
cantina	2,00	x	25 %	=	0,50
Totale:	50,00				40,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Il valore di mercato è "l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione" (European Valuation Standard 2016 – EVS.1 di TEGoVA).

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare.

Data rilevazione: 29/09/2018.

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/64346152-Vendita-Monolocale-via-palmieri-Milano.html> (Immobiliare De Sanctis).

Descrizione: Monolocale.

Indirizzo: Via Palmieri.

Superfici principali e secondarie: 28 mq.

Stato conservativo: normale.

Prezzo richiesto: € 69.000,00 pari a €/mq 2.464,29.

Sconto trattativa: 10%

Prezzo: € 62.100,00 pari a €/mq 2.217,86.

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare.

Data rilevazione: 29/10/2018.

Fonte di informazione: <https://www.casa.it/immobile-appartamento-in-lombardia-milano-33979556> (Privato).

Descrizione: Monolocale.

Indirizzo: Via Volvinio 22.

Superfici principali e secondarie: 30 mq.

Stato conservativo: ottimo.

Prezzo richiesto: € 79.000,00 pari a €/mq 2.633,33.

Sconto trattativa: 10%

Prezzo: € 71.100,00 pari a €/mq 2.370,00.

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare.

Data rilevazione: 09/11/2017.

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/62786000-Vendita-Bilocale-via-Stadera-Milano.html> (Goldcasa).

Descrizione: Bilocale.

Indirizzo: Via Stadera.

Superfici principali e secondarie: 50 mq.

Stato conservativo: normale.

Prezzo richiesto: € 138.000,00 pari a €/mq 2.760,00.

Sconto trattativa: 10%

Prezzo: € 124.200,00 pari a €/mq 2.484,00.

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare.

Data rilevazione: 09/10/2018.

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/68454481-Vendita-Bilocale-via-Volvinio-Milano.html> (Grimaldi)

Descrizione: Bilocale.

Indirizzo: Via Volvinio.

Superfici principali e secondarie: 55 mq.

Stato conservativo: buono.

Prezzo richiesto: € 175.000,00 pari a €/mq 3.181,82.

Sconto trattativa: 10%

Prezzo: € 157.500,00 pari a €/mq 2.863,64.

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI - Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (25/10/2018)

Valore minimo: € 1.500,00

Valore massimo: € 1.650,00

Note:

Periodo: 1-2018.

Zona: D18/Periferica/MAROCCHETTI, VIGENTINO, CHIESA ROSSA.

Tipo di destinazione: Residenziale.

Tipologia: Abitazioni economiche.

Superficie riferimento: Lorda.

Stato conservativo: Normale.

OMI - Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (25/10/2018)

Valore minimo: € 1.700,00

Valore massimo: € 2.350,00

Note:

Periodo: 1-2018.

Zona: D18/Periferica/MAROCCHETTI, VIGENTINO, CHIESA ROSSA.

Tipo di destinazione: Residenziale.

Tipologia: Abitazioni economiche.

Superficie riferimento: Lorda.

Stato conservativo: Ottimo.

Rilevazione dei prezzi degli Immobili sulla piazza di Milano e Provincia n.51 - I° Semestre 2017, pubblicato nel mese di ottobre 2017 da TeMA ScpA (01/10/2017)

Valore minimo: € 1.500,00

Valore massimo: € 2.000,00

Note:

Settore: Sud.

Zona decentramento: Agrippa - Abbiategrasso.

Tipologia: Appartamenti vecchi (impianti obsoleti), da ristrutturare.

I prezzi indicati sono riferiti alle quotazioni di mercato. Possono essere incrementati o diminuiti fino al 30% in relazione al particolare stato di diritto, conservazione, qualità e ubicazione dell'immobile.

Rilevazione dei prezzi degli Immobili sulla piazza di Milano e Provincia n.51 - I° Semestre 2017, pubblicato nel mese di ottobre 2017 da TeMA SepA (01/10/2017)

Valore minimo: € 2.200,00

Valore massimo: € 2.800,00

Note:

Settore: Sud.

Zona decentramento: Agrippa - Abbiategrasso.

Tipologia: Appartamenti recenti (entro 30 anni), ristrutturati, epoca e di pregio.

I prezzi indicati sono riferiti alle quotazioni di mercato. Possono essere incrementati o diminuiti fino al 30% in relazione al particolare stato di diritto, conservazione, qualità e ubicazione dell'immobile.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Le superfici sono calcolate computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari, oltre alle pertinenze rapportate ai coefficienti di differenziazione (DPR n.138 del 23/3/1998). La valutazione tiene conto del mediocre stato conservativo dell'intera unità, sia nelle finiture che negli impianti e nelle dotazioni tecnologiche, e del normale stato manutentivo dell'intero fabbricato ove è collocata l'unità. L'andamento del mercato immobiliare per lo specifico segmento in cui si posiziona il bene oggetto di perizia registra una fase di sostanziale stabilità. Viste le caratteristiche del cespite pertanto si ritiene di esprimere un grado di commerciabilità complessivamente medio-basso, per cui i tempi di assorbimento ipotizzabili, secondo il quadro generale dell'attuale andamento del mercato immobiliare, sono medio-lunghi.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 40,00 mq x €/mq 2.000,00 = € 80.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 80.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 80.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la valutazione dell'immobile, come metodo di stima si è applicato il criterio del più probabile valore di mercato, che appare il più idoneo a realizzare lo scopo della stima. Tale criterio viene definito attraverso il procedimento di stima sintetico-comparativo mediante confronto diretto con caratteristiche e valori di altre unità abitative nella stessa zona, mediante prezzi unitari desunti dalle indagini di mercato (agenzie immobiliari, www.immobiliare.it, etc.) nonché dalle risultanze ottenute dalla consultazione del Bollettino di Rilevazione dei "Prezzi degli Immobili sulla piazza di Milano e Provincia" n. 51 - I° Semestre 2017, pubblicato nel mese di ottobre 2017 da TeMA SepA (CCIAA di Milano) e dei valori desunti dall'OMI - Osservatorio delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate. Le fonti di informazione consultate sono: Catasto di Milano e Conservatoria dei registri di Milano, Agenzie immobiliari (www.immobiliare.it, etc.), Osservatori del mercato immobiliare (CCIAA di Milano).

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	40,00	0,00	80.000,00	80.000,00
				80.000,00 €	80.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il bene non è comodamente divisibile in quanto il Regolamento Edilizio vigente, data la superficie, non consente la realizzazione di più unità frazionate.

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 80.000,00**

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: **€. 4.000,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 500,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 2.258,88**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 73.241,12**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile **al netto delle decurtazioni e degli arrotondamenti** nello stato di fatto in cui si trova: **€. 73.000,00**

10. ALLEGATI:

Fanno parte della seguente relazione i seguenti allegati:

- Allegato 1 - Fotografie;
- Allegato 2 - Documentazione catastale;
- Allegato 3 - Copia del titolo di provenienza;
- Allegato 4 - Ispezioni ipotecarie;

- Allegato 5 - Certificato contestuale di residenza e di famiglia;
- Allegato 6 - Verifica della regolarità edilizia presso il Comune di Milano;
- Allegato 7 - Indagine presso l'Agenzia delle Entrate;
- Allegato 8 - Documentazione dell'Amministrazione Condominiale;
- Allegato 9 - Attestato di Certificazione Energetica;
- Allegato 10 - Attestazione di invio della relazione alle Parti.

data 29/10/2018

il tecnico incaricato
Arch. Fabio Ugo Ramella



TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

2821/2017

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Ubi Banca SpA

DEBITORE:

[REDACTED]

GIUDICE:

Dott.ssa Idamaria Chieffo

CUSTODE:

Avv. Valentina Odero

INTEGRAZIONE ALLA **CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**

del 29/10/2018

creata con Tribù Office 6

ASTAlegale.net

TECNICO INCARICATO:

Arch. Fabio Ugo Ramella

CF: RMLFBG76S12F205V

con studio in MILANO (MI) VIALE VITTORIO VENETO 18

telefono: 0289690334

fax: 0289690364

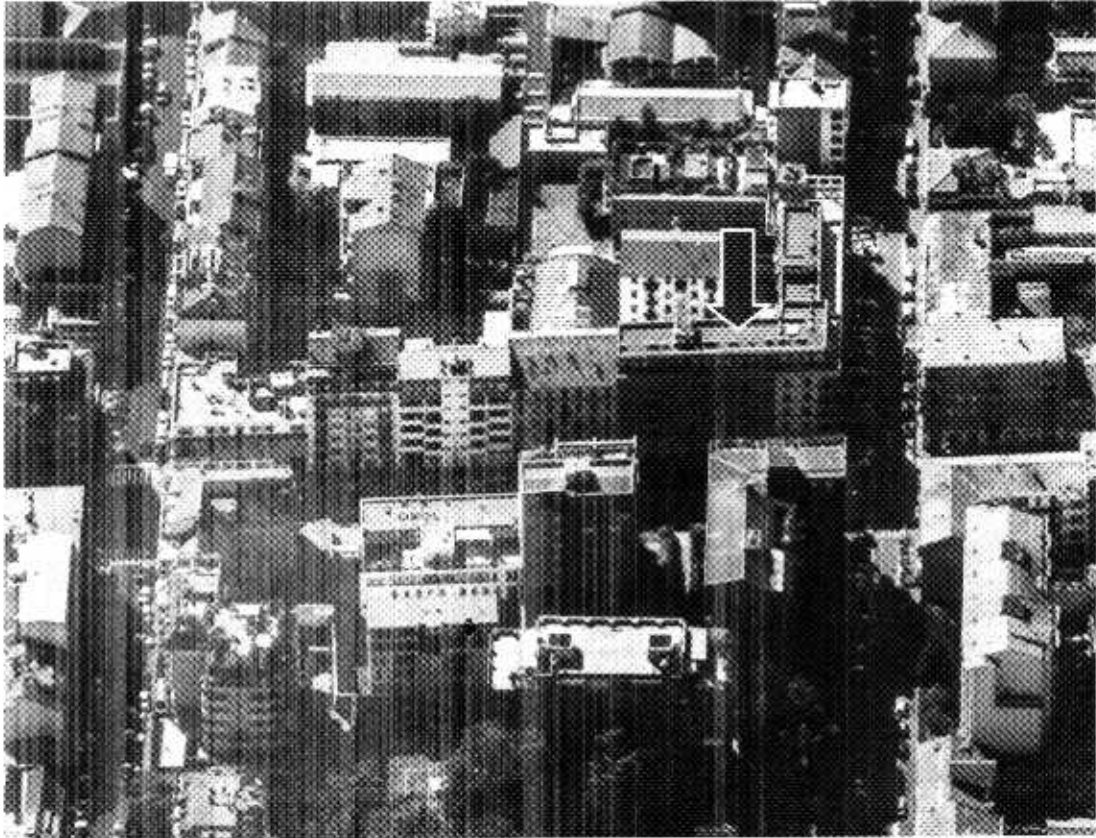
email: info@ramellastudio.com

PEC: ramella.15776@ramilano.it

BENE:

Via Volvinio n. 22 - Milano - Quartiere Stadera/Morivione

Catasto Fabbricati del Comune di Milano - Foglio 580, particella 112, subalterno 2



INDICE

2. Descrizione sommaria e riepilogo valutazione	pag. 3
7. Pratiche edilizie e situazione urbanistica	pag. 3
8. Giudizi di conformità	pag. 4
9. Valutazione complessiva del lotto	pag. 4
10. Allegati	pag. 5

TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 2821/2017

LOTTO 1

La presente integrazione alla CEG del 29/10/2018 si è resa necessaria in quanto il sottoscritto Esperto ha effettuato l'accesso ai fascicoli edilizi per la verifica della regolarità edilizia ed urbanistica; a seguito di ciò risulta possibile esprimersi sulla conformità e/o difformità edilizia del bene e pertanto viene rettificata la valutazione complessiva del bene per l'applicazione delle spese di regolarizzazione delle difformità riscontrate.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	40,00 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:	€ 80.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 71.241,12
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile (arrotondato) nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 71.000,00
Data della valutazione:	21/11/2018

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

A seguito di consultazione del fascicolo edilizio relativo al fabbricato in cui è ubicato il bene oggetto di procedura in data 05/11/2018 presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Milano, Ufficio Visure e Copie atti, e a seguito consultazione del fascicolo edilizio relativo al bene oggetto di procedura in data 21/11/2018 presso l'Ufficio Condono del Comune di Milano, è stato possibile esprimersi sulla regolarità edilizia ed urbanistica del fabbricato e dell'unità immobiliare, mediante la visione rispettivamente degli Atti di fabbrica e della Concessione Edilizia in sanatoria (vedi Allegato 6 Bis).

Ciò detto, è stata dunque verificata la regolarità edilizia del fabbricato, di cui fa parte il bene oggetto della procedura esecutiva, regolarmente edificato in Milano in via Volvinio 22, in forza di licenza edilizia e successivo rilascio di licenza di occupazione (agibilità).

Inoltre è stata verificata anche la regolarità edilizia del soppalco dell'unità immobiliare, mentre la distribuzione degli spazi interni risulta difforme (vedi Cap. 8.1).

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. 33787 e successive varianti, intestata a Cav. Uff. [REDACTED] per lavori di Costruzione di un fabbricato di sei piani fuori terra ad uso abitazione, di tipo popolare, presentata il 03/11/1938 con il n. 33787 di protocollo, rilasciata il 05/01/1939 con il n. 202559/33787 di protocollo. Licenza di occupazione (agibilità) n. 19 rilasciata il 25/01/1942 con il n. 122120 di protocollo.

Concessione Edilizia in sanatoria per opere edilizie (Art.13 L.28/2/85 N.47) N. 4892, intestata a [REDACTED] per la realizzazione di un soppalco (SU 9,74mq) e modifiche interne, presentata il 21/03/1986, rilasciata il 19/11/1996 con il n. 4892 di protocollo, Atti 99001/55319/86.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

SCHEDEMEDE

(normativa di riferimento: DPR n. 380/2001 del 06/06/2001 -TU Edilizia e R.E. del Comune di Milano)

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni, ovvero separazione tra la cucina e il soggiorno mediante tramezzo e vano porta, collegamento diretto tra l'ingresso e il soggiorno e assenza di uno dei due arredi fissi segnalati in planimetria.

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

Le difformità sono regolarizzabili mediante: **CILA in sanatoria**.

Costi di regolarizzazione indicativi:

- pratica edilizia: C.1.000,00
- sanzione amministrativa: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15gg.

Si segnala che la regolarizzazione interessa solo opere interne all'unità immobiliare.

Qualora il Comune di Milano non rilasciasse la sanatoria per le opere interne, le difformità saranno regolarizzabili mediante il ripristino dei luoghi rispetto all'ultima autorizzazione edilizia rilasciata.

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	40,00	0,00	80.000,00	80.000,00
				80.000,00 €	80.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il bene non è comodamente divisibile in quanto il Regolamento Edilizio vigente, data la superficie, non consente la realizzazione di più unità frazionate.

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 80.000,00**

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 forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 4.000,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità edilizie (vedi cap.8.1): **€. 2.000,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità catastali (vedi cap.8.2): **€. 500,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 2.258,88**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 71.241,12**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile **al netto delle decurtazioni e degli arrotondamenti** nello stato di fatto in cui si trova: **€. 71.000,00**

10. ALLEGATI:

Fa parte della seguente relazione i seguenti allegati:

- Allegato 6 Bis - Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica presso il Comune di Milano;

data 21/11/2018

il tecnico incaricato
Arch. Fabio Ugo Ramella