



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

1847/2017

PROCEDURA PROMOSSA DA:
UNICREDIT S.P.A.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dr.ssa CATERINA TRENTINI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 22/03/2019

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

GIOVANNI BOCCARDI

CF: BCCGNN68H06H264Y
con studio in RHO (MI) VIA BARACCA, 10
telefono: 0039029301852
fax: 00390293184252
email: boccardigiovanni@virgilio.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 1847/2017

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a MILANO Via Nicola Palmieri 47, della superficie commerciale di **41,50** mq per la quota di:

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

Trattasi di unità immobiliare ad uso abitazione posta al piano quarto (ultimo piano 5° fuori terra) composta da due locali e servizi ed un terrazzo, facente parte di uno stabile riconducibile per vetustà almeno agli anni '50 del secolo scorso.

L'ingresso all'appartamento avviene del disimpegno (lungo e stratto) in fondo al quale si rileva sulla destra dapprima il locale w.c. e poi la camera da letto mentre sulla sinistra si accede al locale giorno e cottura con affaccio diretto sull'unico terrazzo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 4° (5° fuori terra), scala unica, ha un'altezza interna di 285 cm. Identificazione catastale:

- foglio 580 particella 130 sub. 17 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria A/4, classe 4, consistenza 2,5 vani, rendita 277,60 Euro, indirizzo catastale: Via Nicola Palmieri n. 47/A - MILANO, piano: 4°, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Procedendo da Nord in senso orario: appartamento di terzi, vuoto sul cortile comune, proprietà di terzi, vuoto su Via Nicola Palmieri, appartamento di terzi, parti comuni condominiali.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1950.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	41,50 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 77.350,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 75.000,00
Data della valutazione:	22/03/2019

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:



Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** in qualità di proprietario.

Vedi stato occupativo ALL. H).

Il giorno 30.01.2019 si è proceduto con la ricognizione nell'immobile oggetto di esecuzione e della presente perizia.

L'appartamento è stato rinvenuto utilizzato dall'esecutato Sig. JAYAKODY ARACHCHIGE DON NIROSHAN e famiglia.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Vedi verifica ipotecaria ALL. D).

L'esito delle verifiche effettuate dal C.T.U. in data 21.12.2018 confermano la correttezza del certificato già agli atti reso dal Notaio Antonio Trotta in data 25.08.2017 e che per comodità qui si riallega.

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: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.*

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: **€ 900,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€ 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 3.044,53**

Ulteriori avvertenze:

Vedi ALL. I).

Dall'allegata comunicazione resa dall'Amministratore del Condominio in data 04.02.2019 si rileva quanto segue:

il fabbricato è privo di certificazione energetica;

il riscaldamento e l'acqua calda sono di tipo autonomo;

riconde l'epoca di costruzione del fabbricato indicativamente agli anni '50 del secolo scorso;

non sono stati effettuati di recente interventi di manutenzione straordinaria; lo scorso anno è stata eseguita una ritinteggiatura del vano scala;



non sono state deliberate spese straordinarie e non vi è intenzione di promuoverne nel breve periodo;

il preventivo della gestione ordinaria 2018 / 2019 riferita all'appartamento di che trattasi è pari a 855,60 €

la gestione precedente 2017 / 2018 si è chiusa con un debito di 2.031,00 € (di cui circa 700,00 € a carico personale per attività legali intraprese dal Condominio contro l'esecutato);

il totale della morosità riferibile all'appartamento è pari a 3.044,53 €

non ci sono altre morosità interessanti altre unità immobiliari facenti parte del Condominio;

tutti i fornitori del Condominio risultano pagati;

non esiste un regolamento di condominio; una bozza sarebbe stata portata in discussione alle ultime assemblee ma mai approvata per mancato raggiungimento del necessario quorum deliberativo.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Vedi verifica ALL. D).

L'esito delle verifiche effettuate dal C.T.U. in data 21.12.2018 confermano la correttezza del certificato già agli atti reso dal Notaio Antonio Trotta in data 25.08.2017 e che per comodità qui si riallega.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Vedi ALL. F).

L'intero stabile cui è parte l'appartamento oggetto del pignoramento è stato edificato in data antecedente il 01.09.1697.

Relativamente all'appartamento, lo stesso viene rilevato conforme alla situazione autorizzata.

Devono prevedersi però in demolizione gli abusi già menzionati nell'ALL. E):

- parete in cartongesso realizzata nel locale soggiorno atta a separare la zona cottura / pranzo dal soggiorno;

- copertura del terrazzo in struttura di ferro e policarbonato.

Il costo per la rimozione di detti abusi può essere stimata pari a 1.500,00 € tenendo conto che le tinteggiature devo essere comunque già totalmente rifatte.

In ragione di quanto sopra scritto la posizione urbanistica può essere ritenuta verificata positivamente.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Relativamente agli impianti, non è stata reperita alcuna certificazione e lo stato degli impianti tutti meritano una sicura presa di visione da parte delle relative competenze professionali.

Relativamente alla posizione edilizia ed urbanistica si è già scritto al precedente punto.

Per quanto riguarda la verifica catastale si invita alla lettura dell'ALL. E) che qui si riporta.

La planimetria catastale che si allega come ALL. C, rappresenta correttamente la situazione assentita.

In ragione di quanto sopra scritto la detta planimetria catastale può essere ritenuta verificata positivamente.

Con sopralluogo effettuato in data 30.01.2019 sono stati rilevati i seguenti abusi che vengono previsti in rimozione perché non sanabili a fronte delle attuali normative:



- parete in cartongesso realizzata nel locale soggiorno atta a separare la zona cottura / pranzo dal soggiorno;

- copertura del terrazzo in struttura di ferro e policarbonato.

Detti abusi sono irrilevanti ai fini della conformità catastale perché come detto in perizia vengono previsti in demolizione.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Parete interna al locale soggiorno e copertura terrazzo.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Demolizione / rimozione di quanto realizzato.

L'immobile risulta .

Costi di regolarizzazione:

- demolizione parete interna e copertura terrazzo: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 giorni

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN MILANO VIA NICOLA PALMIERI 47

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MILANO Via Nicola Palmieri 47, della superficie commerciale di **41,50** mq per la quota di:

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

Trattasi di unità immobiliare ad uso abitazione posta al piano quarto (ultimo piano 5° fuori terra) composta da due locali e servizi ed un terrazzo, facente parte di uno stabile riconducibile per vetustà almeno agli anni '50 del secolo scorso.

L'ingresso all'appartamento avviene del disimpegno (lungo e stratto) in fondo al quale si rileva sulla destra dapprima il locale w.c. e poi la camera da letto mentre sulla sinistra si accede al locale giorno e cottura con affaccio diretto sull'unico terrazzo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 4° (5° fuori terra), scala unica, ha un'altezza interna di 285 cm. Identificazione catastale:

- foglio 580 particella 130 sub. 17 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria A/4, classe 4, consistenza 2,5 vani, rendita 277,60 Euro, indirizzo catastale: Via Nicola Palmieri n. 47/A - MILANO, piano: 4°, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Procedendo da Nord in senso orario: appartamento di terzi, vuoto sul cortile comune, proprietà di terzi, vuoto su Via Nicola Palmieri, appartamento di terzi, parti comuni



condominiali.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1950.

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 centro città di Milano a circa 20 min. raggiungibile con mezzi pubblici). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: non nella immediata vicinanza, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: tutto quanto riferibile alla città di Milano.

SERVIZI

asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autobus distante 300 mt	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
metropolitana distante 1 km circa	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
tangenziale distante 10 minuti di auto	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il raggiungimento del piano (4° ed ultimo piano ovvero 5° fuori terra) avviene solo con scale comuni condominiali (ascensore non presente).

L'intero stabile viene rilevato in condizioni sufficienti, senza palesare sintomi di richiesta di interventi straordinari urgenti.

Delle Componenti Edilizie:

<i>portone di ingresso:</i> ad anta realizzato in telaio in ferro con pannellature in vista in laminato , gli accessori presenti sono: serratura di sicurezza	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
---	-------------------------	---------------------



<i>infissi interni</i> : ci sono 3 porte interne tutte differenti tra di loro, soffietto, anta e scomparsa realizzati in in pcv e in essenza di legno	mediocre	
<i>infissi esterni</i> : ad anta realizzati in alluminio	mediocre	
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrelle di ceramica	al di sotto della media	
<i>protezioni infissi esterni</i> : tapparelle realizzate in pvc	al di sotto della media	
Delle Strutture:		
<i>solai</i> : in latero cemento	nella media	
<i>strutture verticali</i> : costruite in pilastri in cemento armato	nella media	
Degli Impianti:		
<i>antenna collettiva</i> : digitale terrestre	al di sotto della media	
<i>citofonico</i> : a cornetta	mediocre	
<i>elettrico</i> : sottotraccia , la tensione è di 220V	mediocre	
<i>gas</i> : con tubazioni a vista con alimentazione a metano	al di sotto della media	
<i>idrico</i> : sottotraccia	mediocre	
<i>termico</i> : autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in radiatori in alluminio verniciato	al di sotto della media	

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	40,00	x	100 %	=	40,00
terrazzo	5,00	x	30 %	=	1,50
Totale:	45,00				41,50

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima dell'appartamento viene determinata per via comparativa, avendo rilevato la situazione del mercato di appartamenti simili nel dintorno (agenzie immobiliari) e all'esito della presa visione delle risultanze del borsino immobiliari di Milano.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 41,50 x 1.900,00 = **78.850,00**



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 78.850,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 78.850,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il valore dell'appartamento è stato desunto secondo mercato, quindi per via comparativa.

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	41,50	0,00	78.850,00	78.850,00
				78.850,00 €	78.850,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
L'appartamento non è divisibile.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€ 1.500,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 77.350,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% 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:	€ 0,00
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:	€ 3.044,53
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 75.000,00



data 22/03/2019

il tecnico incaricato
GIOVANNI BOCCARDI

