



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

960/2017

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Lanzone Due S.r.l.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Idamaria Chieffo

CUSTODE:

avv. Rubino

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 14/05/2018

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

TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 960/2017

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a MILANO via Costanza 4, quartiere Zona Municipio 7, della superficie commerciale di **44,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Per accedere all'immobile è possibile utilizzare l'ascensore sino al terzo piano e poi percorrere le scale fino al quarto (l'attuale inquilino non ha partecipato al pagamento della quota ascensore quando è stato realizzato).

Entrando ci si trova di fronte al corridoio a sinistra il bagno seguito dal cavedio sul quale vi affaccia, alla fine del corridoio a sinistra ,la cucina dalla quale si accede al balcone e di fronte l'unica stanza dell'appartamento.

Tra la cucina e la stanza da letto vi è l'ingresso per il sottotetto, che non è censito nelle planimetrie catastali e che non risulta essere di proprietà.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 4, ha un'altezza interna di 2,90. Identificazione catastale:

- foglio 431 particella 325 sub. 37 (catasto fabbricati), sezione urbana Urbana, zona censuaria 2, categoria A/4, classe 3, consistenza 2,5 vani, rendita 213,04 Euro, indirizzo catastale: via Costanza 4, 20146 Milano, piano: 4, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1905.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|--|----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 44,00 m² |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | 0,00 m² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | € 105.000,00 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | € 103.190,00 |
| Data della valutazione: | 14/05/2018 |

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** 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: 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 **giudiziale**, stipulata il 25/10/2007 a firma di Tribunale ai nn. 8936 di repertorio, iscritta il 26/02/2008 a Milano 1 ai nn. 11930/2408, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: 489,85

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 14/07/2011 a Milano 1 ai nn. 45378/8443, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 6.724,32.

Importo capitale: 3.724,32

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 20/11/2007 a firma di Tribunale Ufficiale Giudiziario ai nn. 16089/2007 di repertorio, trascritta il 20/12/2007 a Milano 1 ai nn. 96446/56186, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare

pignoramento, stipulata il 20/04/2017 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 14421 di repertorio, trascritta il 08/05/2017 a Milano 1 ai nn. 31349/21455, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , 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: **€ 905,00**

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

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: **€ 1.810,00**

Millesimi condominiali: **28,647**

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: Ascensore sino al piano terzo, a proprietà non possiede la chiave per l'utilizzo

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiutiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto in autentica , con atto stipulato il 15/06/1983 a firma di notaio Angelone ai nn. 23138 di repertorio, trascritto il 11/07/1983 a Milano 1 ai nn. 24615/18892, in forza di Atto in autentica

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza per la costruzione di casa N. **72263** e successive varianti, presentata il 11/05/2018 con il n. 72263/4768 di protocollo, rilasciata il 28/07/1905 con il n. 7914 di protocollo, agibilità del 13/04/1907 con il n. 92568 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera n. 25 Seduta Consiliare del 13-07-2010 terminata il 14-07-2010, l'immobile ricade in zona 7. Norme tecniche di attuazione ed indici: articolo 15 - 2. Nei Tessuti urbani compatti a cortina, gli interventi edilizi diretti seguono le 2. seguenti indicazioni: a) la costruzione in cortina deve arrivare sino alla linea di altezza dell'edificio più basso adiacente alla costruzione; laddove quest'ultimo fosse più basso rispetto all'altezza esistente è fatto salvo il mantenimento dell'altezza esistente; b) all'interno del tessuto Urbano Consolidato (TU C), l'edificazione in tutto o in b. 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. c) in presenza di frontespizi ciechi l'edificazione deve essere in aderenza, salva c. la dimostrazione di impossibilità. 4) Nei Tessuti urbani della città giardino gli interventi edilizi diretti mantengono 4. i caratteri morfologici del tessuto: tipologie edilizie, allineamenti, numero dei piani dell'eventuale edificio preesistente, oggetto dell'intervento. 5) Nella Tipologia rurale gli interventi edilizi diretti possono utilizzare il volume 5. fisico esistente, facendo ricorso a diritti edificatori perequati, con il mantenimento delle caratteristiche originarie dell'edificio. 6) Negli Insiemi urbani unitari gli interventi di ristrutturazione edilizia e gli interventi di nuova costruzione sono ammessi secondo le modalità previste dal precedente art. 11 e comunque non possono essere realizzati mediante modalità diretta non convenzionata in quanto gli aspetti tipologici-morfologici-planivolumetrici costituiscono oggetto di convenzionamento. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica, diversamente da quanto disciplinato dal precedente art. 11, sono subordinati alla predisposizione di un piano o programma attuativo esteso all'intero perimetro dell'insieme urbano unitario. 7) Qualora sia dimostrata l'impossibilità dell'attuazione delle previsioni stabilite 7. dai precedenti commi, resta salva la facoltà di procedere con modalità diretta convenzionata in aree di intervento sino a 15.000 mq e con pianificazione attuativa in aree di intervento superiori ai 15.000 mq, relativa alle soluzioni plano-volumetriche, secondo le disposizioni del Titolo I delle presenti norme salvo per quanto previsto dal comma 2 lett. b. del presente articolo. Rapporto di copertura (Rc):8. Rc = esistente negli interventi sino alla ristrutturazione edilizia;i. Rc = 60% negli interventi di nuova costruzione e ristrutturazione urbanistica.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Non vi è conformità catastale in quanto è stato aperto un passaggio con porzione del sottotetto aumentando di tre vani l'appartamento.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: E stata aperta una porta per poter utilizzare il sottotetto che non risulta di proprietà

Le difformità sono regolarizzabili mediante: La chiusura della porta

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

Costi di regolarizzazione:

- ripristino della partizione con il sottotetto: €2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 10 giorni lavorativi

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: apertura di porta per collegare sottotetto non di proprietà

Le difformità sono regolarizzabili mediante: chiusura del passaggio

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 10 giorni lavorativi

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MILANO VIA COSTANZA 4, QUARTIERE ZONA MUNICIPIO 7

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MILANO via Costanza 4, quartiere Zona Municipio 7, della superficie commerciale di **44,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Per accedere all'immobile è possibile utilizzare l'ascensore sino al terzo piano e poi percorrere le scale fino al quarto (l'attuale inquilino non ha partecipato al pagamento della quota ascensore quando è stato realizzato).

Entrando ci si trova di fronte al corridoio a sinistra il bagno seguito dal cavedio sul quale vi affaccia, alla fine del corridoio a sinistra ,la cucina dalla quale si accede al balcone e di fronte l'unica stanza dell'appartamento.

Tra la cucina e la stanza da letto vi è l'ingresso per il sottotetto, che non è censito nelle planimetrie catastali e che non risulta essere di proprietà.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 4, ha un'altezza interna di 2,90. Identificazione catastale:

- foglio 431 particella 325 sub. 37 (catasto fabbricati), sezione urbana Urbana, zona censuaria 2, categoria A/4, classe 3, consistenza 2,5 vani, rendita 213,04 Euro, indirizzo catastale: via Costanza 4, 20146 Milano, piano: 4, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1905.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Centro di Milano). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

autobus

nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

buono 

esposizione:

nella media 

luminosità:

buono 

panoramicità:

buono 

impianti tecnici:

scarso 

stato di manutenzione generale:

scarso 

servizi:

mediocre 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|--------------------------|--------------|---|--------|---|--------------|
| Appartamento con balcone | 44,00 | x | 100 % | = | 44,00 |
| Totale: | 44,00 | | | | 44,00 |

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 01/05/2018

Superfici principali e secondarie: 44

Superfici accessorie: 0

Prezzo/Prezzo richiesto: 110.000,00 pari a 2.500,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 104.500,00 pari a 2.375,00 Euro/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 44,00 x 2.500,00 = **110.000,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

| descrizione | importo |
|------------------------------------|-----------|
| Per chiusura vano non di proprietà | -2.500,00 |

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 107.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 107.500,00**

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 Comune di Milano, agenzie: Agenzie immobiliari di zona, osservatori del mercato immobiliare Agenzia del Territorio - FIMA - Agenzie immobiliari di zona

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 | 44,00 | 0,00 | 107.500,00 | 107.500,00 |
| | | | | 107.500,00 € | 107.500,00 € |

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Non vi è comoda divisibilità

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 2.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 105.000,00**

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: | € 1.810,00 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | € 103.190,00 |

data 14/05/2018

il tecnico incaricato
DAVIDE ALFREDO DAVI'