

**TRIBUNALE
ORDINARIO - MILANO**

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

811/2014

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Capital Mortgage Srl

DEBITORE:

~~_____~~

GIUDICE:

Caterini Trentini

CUSTODE:

avv. Alessandro Lombardini

**CONSULENZA ESTIMATIVA
GIUDIZIARIA**

del 18/01/2019

TECNICO INCARICATO:

DAVIDE ALFREDO DAVI

CF: DVADDL70D08F205M
con studio in MILANO (MI) via
Ausonio 12 telefono:

~~_____~~



LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

Appartamento a MILANO piazzale Selinunte 6, quartiere San Siro per la quota di 1/1 di piena proprietà

Si accede all'immobile dal cortile interno, senza ascensore si raggiunge il primo piano.

Entrando nell'appartamento, la prima porta a destra è quella del bagno, vi è un breve corridoio al termine del quale si arriva nel soggiorno.

Entrati nel soggiorno, la prima porta a sinistra è quella dell'unica stanza da letto che ha affaccio su strada.

Il soggiorno affaccia sul cortile interno.

Dal soggiorno si accede alla cucina che a sua volta accede sull'unico balcone.

I locali sono tenuti discretamente, le finiture sono quelle originali.

Al piano interrato, di fronte alla scala di accesso vi è un'ampia cantina.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, scala I, ha un'altezza interna di 290. Identificazione catastale:

1 foglio 337 particella 70 sub. 31 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/4, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 289,22 Euro, indirizzo catastale: piazzale Selinunte 6, intestato a

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato, cantina.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|--|----------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 61,00 m ² |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | 61,00 m ² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €89.437,28 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €97.600,00 |
| Data della valutazione: | 05/11/2018 |

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [redacted] con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 20/06/2012, con scadenza il 31/05/2016, registrato il 21/06/2012 a DPMI 2 Milano 6 ai nn. 6907 serie 3, trascritto il 21/06/2012 a DPMI 2 Milano 6 ai nn. 6907 serie 3 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 3.600,00.

contratto oggetto di proroga fino al 31 maggio 2020

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 10/11/2005 a firma di notaio di Milano Alessandra Zizanovich ai nn. 6511/2463 di repertorio, iscritta il 23/11/2005 a Milano 1 ai nn. 89586/21913, a favore di Banca di Roma, contro [REDACTED], derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.
Importo ipoteca: 320.000,00.
Importo capitale: 160.000,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 13/02/2013 a firma di Milano ai nn. 2155 di repertorio, trascritta il 29/03/2013 a Milano 1 ai nn. 16470/12054, a favore di Capita Mortgage, contro [REDACTED], derivante da Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili

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: | €1.645,32 |
| Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: | €0,00 |
| Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: | €19.494,11 |
| Spese condominiali scadute ed insolute anni 2017 e 2018 | €3.282,72 |

Ulteriori avvertenze:

L'ALER mi segnala che :

"allo stato non essendo costituito il condominio la partecipazione alla ripartizione delle sopraelencate spese viene determinato sulla base di mq. 45,21"

Non vi è copia del regolamento condominiale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni, in forza di Atto di compravendita a rogito Notaio Alessandra ZIZANOVICH di Milano (Mi) in data 10 novembre 2005 repertorio n. 6510/2462, regolarmente registrato, trascritto a Milano 1 in data 23 novembre 2005 ai nn. 89585/49998, acquista l'unità immobiliare, sita in Milano, oggetto dell'esecuzione

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] A nata a Bari (BA) il giorno 1° marzo 1957 codice fiscal [REDACTED] per la quota di 1/2 e [REDACTED] nata a Bari (BA) il giorno 19 maggio 1938 codice fiscal [REDACTED] per la quota di 1/2, per titoli anteriori al ventennio l'immobile risultava di loro proprietà;

Con atto di cessione dei diritti reali a titolo oneroso A ROGITO Notaio Renzo ROSI di Milano (MI) in data 18 novembre 1998 repertorio n. 175655, regolarmente registrato, trascritto a Milano 1 in data 27 novembre 1998 ai nn. 49867/34764, [REDACTED] cede a [REDACTED] la quota di 1/2 (divenendo cos' unica proprietaria) dell'unità immobiliare sita in Milano (MI), oggetto dell'esecuzione;

Con atto di comvendita a rogito Notaio Roberto BOSSI di Milano (MI) in data 19 luglio 2000 repertorio n. 169610/13506, regolarmente registrato, trascritto a Milano 1 in data 26 luglio 2000 ai nn. 40476/27200, [REDACTED] A vende a [REDACTED] nato a Malvar Batangas (FILIPPINE) il giorno 25 ottobre 1964 codice fiscal [REDACTED] PPT 64R25 Z2160 la quota di 1/2, UMALI REY nato a Malvar Batangas (FILIPPINE) il giorno 13 agosto 1967 codice fiscal [REDACTED] la quota di 1/4, [REDACTED] nata a San Pablo City (FILIPPINE) il giorno 22 marzo 1977 codice fiscal [REDACTED] la quota di un 1/4 dell'unità immobiliare sita in Milano (MI), oggetto dell'esecuzione;

Con atto di compravendita a rogito Notaio Alessandra ZIZANOVICH di Milano (MI) in data 10 novembre 2005 repertorio n. 6510/2462, regolarmente registrato, trascritto a Milano 1 in data 23 novembre 2005 ai nn. 89585/49998, [REDACTED] per la quota di 1/4, [REDACTED] A nata a San Luca Lipa City (FILIPPINE) il giorno 8 giugno 1967



codice fiscal [redacted] (coniuge in regime di comunione legale dei beni con [redacted]) per la quota di ¼, [redacted] per la quota di ¼ e [redacted] per la quota di ¼ vendono ad [redacted] - debitore esecutato - l'unità immobiliare sita in Milano (MI), oggetto dell'esecuzione.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Richiesta di Licenza da parte dell'istituto fascista autonomo per le case popolari della provincia di Milano per la costruzione di Quartiere Baracca - lotto A del 1940 del quale fa parte il fabbricato 3, oggetto della presente relazione.

Le pratiche edilizie e le successive varianti sono:

Comune di Milano _ N. 213559 istanza del 12/11/1940 con licenza 8 marzo 1941 n.29029 e PG 6128;

Comune di Milano _ N 12631 e 12598 del 1942;

Comune di Milano _ N 125512 del 1943

La licenza di occupazione dell'edificio 3 è stata rilasciata il 12 febbraio 1952 in atti PG 120024

Non vi sono alter pratiche trovate negli archivi.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale adottato, in forza di delibera Adozione: delibera n. 25 Seduta Consiliare del 13-07-2010 terminata il 14-07-2010, Approvazione: delibera n. 16 Seduta Consiliare del 22-05-2012, Pubblicazione: BurL Serie avvisi e Concorsi n. 47 del 21-11-2012., Norme tecniche di attuazione ed indici: ADR - Ambiti contraddistinti da un disegno urbanistico riconoscibile (Titolo II - Capo II) art. 15 Disciplina 3. nei tessuti urbani a impianto aperto gli interventi edilizi diretti mantengono gli allineamenti in rapporto alle edificazioni preesistenti sullo spazio pubblico.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Il Comune non ha dato esito alla richiesta di visura atti, vedi allegato n. 7

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta ..

Il Comune di Milano non mi ha dato la possibilità di accedere al fascicolo edilizio, l'edificio è stato realizzato quale edilizia economica popolare e la sua gestione è affidata all' ALER. Si ritiene che vi sia conformità edilizia ed abitabilità

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

appartamento a MILANO piazzale Selinunte 6, quartiere San Siro per la quota di 1/1 di piena proprietà ([redacted])

Si accede all'immobile dal cortile interno, senza ascensore si raggiunge il primo piano.

Entrando nell'appartamento, la prima porta a destra è quella del bagno, vi è un breve corridoio al termine del quale si arriva nel soggiorno.

Entrati nel soggiorno, la prima porta a sinistra è quella dell'unica stanza da letto che ha affaccio su strada.

Il soggiorno affaccia sul cortile interno.

Dal soggiorno si accede alla cucina che a sua volta accede sull'unico balcone.

I locali sono tenuti discretamente, le finiture sono quelle originali.

Al piano interrato, di fronte alla scala di accesso vi è un'ampia cantina.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, scala I, ha un'altezza interna di 290. Identificazione catastale:



1 foglio 337 particella 70 sub. 31 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/4, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 289,22 Euro, indirizzo catastale: piazzale Selinunte 6, intestato a ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra. 1 piano interrato.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Ospedale San Carlo, Stadio Meazza). Il traffico nella zona è congestionato, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

COLLEGAMENTI

metropolitana

metropolitana

autobus

autobus

tangenziale

tangenziale

filobus

filobus

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

esposizione:

nella media

luminosità:

nella media

panoramicità:

nella media

impianti tecnici:

nella media

stato di manutenzione generale:

nella media

servizi:

nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

ACCESSORI:

cantina.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO I

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Indirizzo: piazzale Selinunte 6

Superfici principali e secondarie: 57

Superfici accessorie: 4

Prezzo/Prezzo richiesto: 97.600,00 pari a 1.600,00 Euro/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

| | | | | |
|-------------------------------|-------|---|---------|------------|
| Valore superficie principale: | 57,00 | x | 1600,00 | =91.200,00 |
| Valore superficie accessori: | 4 | x | 1600 | = 6.400,00 |

RUEPILOGO VALORI CORPO:



Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà) €97.600,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €97.600,00

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: di zona, osservatori del mercato immobiliare FIMA

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 | 57,00 | 4,00 | 61,00 | 61,00 |
| | | | | 97.600,00,00 | 97.600,00 € |

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: €97.600,00

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: €4.880,00
€3.282,72

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 LIBERO: €89.437,28

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato OCCUPATO €80.000,00

Data 18/01/2019

il tecnico incaricato
DAVIDE ALFREDO DAVI'

