



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

767/2017

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DoBank Spa

DEBITORE:

GIUDICE:

Dott.ssa Simona Caterbi

CUSTODE:

Avv. Lara Aranzulla

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 03/03/2018

TECNICO INCARICATO:

ELENA CAO

CF:CAOLNE63D53F205H

con studio in MILANO (MI) VIA DELLA MOSCOVA 53

telefono: 0229000086

email: elenacao@libero.it

PEC: cao.17984@oamilano.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 767/2017

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a MILANO Via Privata Calizzano 5, della superficie commerciale di 75,75 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà
Trilocale più servizi posto al piano rialzato

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano rialzato, ha un'altezza interna di 2,70.

Identificazione catastale:

- Foglio 15 Particella 72 Sub. 3 (catasto fabbricati), scheda T257273, zona censuaria 3, categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 511,29 Euro, indirizzo catastale: Via Privata Calizzano 5, piano: T, intestato , derivante da variazione del 09-11-2015
Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: Confini in contorno da nord procedendo in senso orario: altra unità immobiliare, parti comuni, proprietà di terzi su due lati.

Superficie catastale totale 76 mq. Totale escluse aree scoperte 75 mq.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, di cui 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1971, subalterno ristrutturato nel 2006.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	75,75 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:	€. 144.300,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 133.485,00
Data della valutazione:	03/03/2018

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da Alina Kozma 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 **volontaria**, stipulata il 25/10/2004 a firma di Notaio Giordano Angelo ai nn. 58327/25964 di repertorio, iscritta il 03/11/2004 a Milano 1 ai nn. 87784/17691, a favore di Banca Popolare di Milano Soc. Coop A.R.L, contro _____, derivante da mutuo.

Importo ipoteca: 72.000,00.

Importo capitale: 36.000,00

ipoteca **volontaria**, stipulata il 23/06/2006 a firma di Notaio Ferrari Emanuele ai nn. 131935/8632 di repertorio, iscritta il 06/07/2006 a Milano 1 ai nn. 53846/11697, a favore di Unicredit Banca S.p.A, contro _____ a, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 425.520,00.

Importo capitale: 212.760,00.

Durata ipoteca: 25 anni.

Tasso interesse annuo 4,55%

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulato il 09/03/2017 a firma di Tribunale di Milano ai nn. 10577 di repertorio, trascritta il 25/05/2017 a Milano 1 ai nn. 36422/24925, a favore di Unicredit S.p.A., contro _____, derivante da Concessione a garanzia mutuo.

Pignoramento sino alla concorrenza di euro 31.372,91 oltre interessi successivi e spese legali

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:	€. 1.700,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 3.400,00
Millesimi condominiali fabbricato:	12,17/1000
Millesimi condominiali riscaldamento:	11,05/1000

Ulteriori avvertenze:

N.B. Alla data del sopralluogo non risultano spese insolute per la proprietà.

Spese ordinarie annue di fabbricato Condominio Calizzano 5 euro 900/1000

Spese ordinarie annue di gestione riscaldamento Condominio Calizzano 5/7 euro 800/900

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

----- per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 17/12/2014), con atto stipulato il 17/12/2014 a firma di Notaio Mauro Grandi nn. 2895/1688 di repertorio, trascritto il 19/12/2014 a Milano 1 ai nn. 65028/47274, in forza di atto di compravendita



6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

I _____ per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (fino al 23/06/2006), con atto stipulato il 26/02/1997 a firma di Notaio Marco Schiavi ai nn. 2945/1212 di repertorio, trascritto il 11/03/1997 a Milano 1 ai nn. 8984/6402, in forza di atto di compravendita

_____ per la quota di 1/2 ciascuna per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 23/06/2006 fino al 17/12/2014), con atto stipulato il 23/06/2006 a firma di Notaio Emanuele Ferrari ai nn. 131934/8631 di repertorio, trascritto il 06/07/2006 a Milano 1 ai nn. 53845/30671, in forza di atto di compravendita

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia di Inizio Attività N. **1123270/06**, intestata a _____ per lavori di Modifica di opere interne - ampliamento locale soggiorno, presentata il 30/11/2006 con il n. 1123270/06 di protocollo. Nel fascicolo della pratica edilizia non sono presenti la Comunicazione di fine lavori e il certificato di collaudo finale attestante la conformità delle opere al progetto presentato.

Licenza edilizia N. **1407 del 14/07/1971** non verificata in quanto, come si evince dalla comunicazione informale ricevuta in data 28.02.2018 dal funzionario dell'Ufficio Visure dello Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Milano, allegata alla presente, risulta irreperibile.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: la distribuzione interna dell'appartamento alla data del sopralluogo risulta conforme ai contenuti di progetto della DIA 2006 eccetto che per la mancanza di una spalletta in muratura contigua all'ingresso; tale difformità non è rilevante ai fini delle norme edilizie e igienico-sanitarie in quanto non modifica i rapporti aero-illuminanti e la consistenza dei locali. Non risulta che sia stata protocollata la Comunicazione di fine lavori con il certificato di collaudo finale che attesti la conformità delle opere al progetto presentato, nonché la ricevuta della presentazione della variazione catastale che comunque è stata fatta.

Si precisa che non si è potuto procedere alla verifica di conformità del subalterno agli Atti di Fabbrica di cui alla Licenza edilizia 1407 del 14/07/1971 causa irreperibilità pratica.

Le difformità rilevate sono regolarizzabili mediante: predisposizione di dichiarazione di fine lavori tardiva con asseverazione di conformità

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri professionali per predisposizione fine lavori: €.700,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**, eccetto che per la mancata presenza di una spalletta in muratura contigua all'ingresso.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ



BENI IN MILANO VIA PRIVATA CALIZZANO 5

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento a MILANO Via Privata Calizzano 5, della superficie commerciale di **75,75** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà
Trilocale più servizi posto al piano rialzato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano rialzato, ha un'altezza interna di 2,70.

Identificazione catastale:

- Foglio 15 Particella 72 Sub. 3 (catasto fabbricati), scheda T257273, zona censuaria 3, categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 511,29 Euro, indirizzo catastale: Via Privata Calizzano 5, piano: T, intestato a Kozma Alina, derivante da variazione del 09-11-2015
Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: Confini in contorno da nord procedendo in senso orario: altra unità immobiliare, parti comuni, proprietà di terzi su due lati.
Superficie catastale totale 76 mq. Totale escluse aree scoperte 75 mq

L'intero edificio si sviluppa su 5 piani, di cui 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1971, subalterno ristrutturato nel 2006.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale/artigianale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale e residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco Nord.

COLLEGAMENTI

metropolitana distante 200 metri

al di sopra della media



autobus distante 100 metri

al di sopra della media



ferrovia distante 1000 metri



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sotto della media



esposizione:

al di sotto della media



luminosità:

nella media



panoramicità:

al di sotto della media



impianti tecnici:

al di sopra della media



stato di manutenzione generale:

ottimo



servizi:

nella media



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare, sita al piano rialzato, è dotata di mono-affaccio verso il cortile interno ed è così composta: soggiorno dotato di balcone, cucinotto con finestra, disimpegno con ripostigli a soppalco, due camere e bagno con finestra.

Adattabilità: l'unità immobiliare è sita al piano rialzato pertanto sarebbe necessaria la predisposizione di servoscala per il superamento dei 3 gradini comuni di accesso all'unità immobiliare.



Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: doppia anta a battente, realizzati in alluminio con doppi vetri

nella media

protezioni infissi esterni: tapparelle

al di sotto della media

infissi interni: anta a battente, realizzati in legno laccato

buono

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle gres

ottimo

rivestimento interno: posto in cucina realizzato in piastrelle ceramica

ottimo

rivestimento interno: posto in bagno realizzato in piastrelle ceramiche

ottimo

portone di ingresso: anta a battente - porta blindata

buono

Degli Impianti:

ascensore: Conformità: da verificare

nella media

citofonico: audio. Conformità: da verificare

al di sopra della media

gas: tubi a vista con alimentazione a metano Conformità: da verificare

nella media

termico: condominiale con alimentazione in metano. I diffusori sono termosifoni ghisa Conformità: da verificare

al di sopra della media

condizionamento: solo predisposizione.

nella media

CLASSE ENERGETICA:

[187,90 KWh/m²/anno]



Certificazione APE N. 15146-022020/14 registrata in data 28/06/2014

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza	indice			commerciale
appartamento	75,00	x	100 %	=	75,00
balcone	3,00	x	25 %	=	0,75
Totale:	78,00				75,75



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO I

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Data contratto/rilevazione: 24/01/2018

Fonte di informazione: OMI-TEMA- Agenzie immobiliari

Descrizione: trilocale più servizi

Indirizzo: Via Privata Calizzano

Superfici principali e secondarie: 76

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 145.000,00 pari a 1.900,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI- Banca dati Agenzia delle Entrate (24/01/2018)

Domanda: Zona D32- periferica Bovisasca Affori Pellegrino Rossi Comasina

Offerta: abitazioni di tipo economico stato ottimo

Valore minimo: 1.700,00

Valore massimo: 2.300,00

TEMA (24/01/2018)

Domanda: Zona Pellegrino Rossi Affori Bruzzano

Offerta: appartamenti vecchi da ristrutturare

Valore minimo: 1.600,00

Valore massimo: 2.400,00

immobiliare .it (24/01/2018)

Domanda: bilocale mq,55

Valore massimo: 95.000,00

Note: pari a euro/mq 1.700,0

Duo Andar (24/01/2018)

Domanda: trilocale in vendita in Via Calizzano ristrutturato piano secondo mq 85 con cantina

Valore massimo: 179.000,00

Note: pari a euro/mq. 2.100,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Stima sintetica comparativa tra Agenzie rilevazione prezzi di mercato e prezzo di vendita unità immobiliari simili presenti in agenzie immobiliari su Internet e su territorio.

Per definire il valore al metro quadro si è tenuto conto dei seguenti parametri:

- stato di conservazione: ottimo
- livello di piano: rialzato
- panoramicità/esposizione: monoaffaccio su cortile box auto

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: € 145.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 145.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 145.000,0



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il computo delle superfici viene effettuato con i criteri seguenti (in base alla norma UNI EN 15733/2011) :

Superfici principali (Coperte):

unità abitativa: 100%

Superfici scoperte:

balconi e terrazze scoperti (calcolati fino alla sup. comm. di mq.25. Per l'eccedenza il 10%: 25%-35%

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale.

Le fonti di informazione consultate sono: Catasto di Milano, Ufficio del Registro di Milano, Conservatoria dei registri immobiliari di Milano 1, Ufficio tecnico di Sportello Unico Edilizia Via Bernina 12 Milano, Agenzie: On line, osservatori del mercato immobiliare OMI - TEMA

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	75,75	0,00	€ 145.000,00	€ 145.000,00
				€ 145.000,00	€ 145.000,00

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 700,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 144.300,00

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: € 7.215,00

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

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

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: € 3.600,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 133.485,00

data 03/03/2018



il tecnico incaricato
ELENA CAO

ELENCO ALLEGATI

- 767_2017_1.Rilievo fotografico
- 767_2017_2.Pratiche edilizie
- 767_2017_3.APE
- 767_2017_4.Visura storica catastale
- 767_2017_5.Planimetria catastale
- 767_2017_6.Estratto di mappa
- 767_2017_7.Atto provenienza_2014_NotaioBandi
- 767_2017_8.Atto compravendita_2006_NotaioFerrari
- 767_2017_9.Elenco sintetico formalità
- 767_2017_10.Nota trascrizione ipoteca 2006
- 767_2017_11.Nota trascrizione pignoramento
- 767_2017_12.Contratti locazione_Kozma_Alina
- 767_2017_13.Irreperibilità atti di fabbricati
- 767_2017_14.Comuniazione Ufficio Visure
- 767_2017_15.Perizia privacy
- 767_2017_16.Attestazione invio stima

