

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **SPC s.r.l. per conto di Banco Popolare Soc. Coop.**

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **2494/2015**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 04-06-2019 ore 10:25

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. Giacomo Puricelli**



RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001

Esperto alla stima: Arch. Luca D'Angelo
Codice fiscale: DNGLCU73C06F205E
Studio in: Via Pacinotti 8 - Milano
Email: archiparlando@libero.it
Pec: dangelo.11264@oamilano.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via della Chiesa Rossa n.71 – Milano - 20142

Lotto: 001

Corpo: Appartamento

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

Dati Catastali: foglio 602, particella 157, subalterno 25

2. Stato di possesso

Bene: Via della Chiesa Rossa n.71 – Milano - 20142

Lotto: 001

Corpo: Appartamento

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via della Chiesa Rossa n.71 – Milano - 20142

Lotto: 001

Corpo: Appartamento

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: No

4. Creditori Iscritti

Bene: Via della Chiesa Rossa n.71 – Milano - 20142

Lotto: 001

Corpo: Appartamento

Creditori Iscritti: SPC s.r.l. per conto di Banco Popolare Soc. Coop. (creditore procedente)
Nuova Cassa di Risparmio di Chieti S.p.A. (creditore intervenuto)

5. Comproprietari

Beni: via della Chiesa Rossa n.71 – Milano - 20142

Lotti: 001

Corpo: Appartamento

Comproprietari: [REDACTED]

6. Misure Penali

Beni: via della Chiesa Rossa n.71 – Milano - 20142



Lotto: 001

Corpo: Appartamento

Misure Penali: nessuna venuta a conoscenza dell'esperto

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via della Chiesa Rossa n.71 – Milano - 20142

Lotto: 001

Corpo: Appartamento

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via della Chiesa Rossa n.71 – Milano - 20142

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 27.530,08



Beni in **Milano**
Località/Frazione **quartiere Chiesa Rossa**
Via della Chiesa Rossa n.71

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento.

Abitazione di tipo popolare [A4] sita in Milano CAP: 20142, Via della Chiesa Rossa n.71

Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

foglio 602, particella 157, subalterno 25, scheda catastale MI0432117 del 15.09.80, indirizzo Via della Chiesa Rossa n.71, piano 4, comune Milano, categoria A/4, classe 4, consistenza 1.5 vani, superficie 16mq, rendita € 166.56

Derivante da:

variazione del 09.11.2015 – inserimento in visura dei dati di superficie
variazione del classamento del 12.05.08 prot. n. MI0429458 del 12.05.08
diversa distribuzione degli spazi interni del 11.05.07 prot. n.MI0432117 del 11.05.07
variazione del quadro tariffario del 01.01.92
impianto meccanografico del 30.06.87

Millesimi di proprietà di parti comuni: espressi sulle tabelle millesimali in possesso dell'amministratore del condominio.

Coerenze appartamento da atto notarile: via chiesa rossa, proprietà di terzi ed enti comuni per due lati.

Note: la distribuzione degli spazi interni del 11.05.07 (presente in catasto) rispecchia lo stato dei luoghi visionato durante il sopralluogo. Nessuna variazione interna è stata eseguita all'interno dell'appartamento.

Allegato n.1 – planimetria catastale e visura storica

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna.

PLANIMETRIA CATASTALE (piano quarto) - planimetria presentata in data 11.05.07.

PLANIMETRIA CATASTALE – STATO DI FATTO SOPRALLUOGO (piano quarto) - con rappresentato lo stato dei luoghi visionato durante il sopralluogo del 28.03.19 (nessuna modifica rilevata).



VERIFICA CONFORMITA' CATASTALE	
PLANIMETRIA CATASTALE	PLANIMETRIA CATASTALE CON MODIFICHE
PIANO QUARTO - APPARTAMENTO PLANIMETRIA PRESENTATA IL 11.05.07	NESSUNA MODIFICA RILEVATA SOPRALLUOGO DEL 28.03.19

Regolarizzabili mediante: nessuna variazione catastale.

Descrizione delle opere da sanare: nessuna variazione catastale: -----

Oneri Totali a partire da: € -----

Note sulla conformità catastale: nessuna.

Conforme

Dati precedenti relativi al corpo: Appartamento

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: il quartiere Chiesa Rossa è un quartiere di edilizia residenziale pubblica di Milano, posto alla periferia meridionale della città e appartenente al municipio 5.

Prende il nome dalla cosiddetta "Chiesa Rossa", un piccolo edificio religioso posto lungo la strada per Pavia.

Il quartiere venne costruito dallo IACP di Milano, con finanziamenti provenienti dal secondo settennio di validità della legge Fanfani.

Il progetto del quartiere venne definito in seguito ad un concorso di progettazione, e la costruzione si protrasse dal 1960 al 1966.

Il quartiere si estende su un'area di 248.345 mq ed ha una cubatura totale di 620.400 mc.

Si riconoscono tre grandi isolati, separati dalle due strade principali, e serviti al loro interno dalla viabilità locale. I tipi edilizi, variamente disposti, sono due: le case in linea, di cinque piani, e gli edifici isolati a torre, di nove piani.

L'elemento qualificante del quartiere è il centro civico, comprendente attrezzature pubbliche, commerciali, culturali e religiose, e caratterizzato da una piazza pedonale sopraelevata. La dotazione di servizi è completata da svariati edifici scolastici e da una piscina.



Nelle dirette vicinanze è presente il centro commerciale di Assago-Milano Fiori.

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

Importanti centri limitrofi: centro di Milano - la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. La distanza dal centro di Milano (P.za Duomo) è di circa 7 km.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali.

Attrazioni paesaggistiche: alzaia naviglio pavese.

Attrazioni storiche: chiesa di Santa Maria e cascina della Chiesa Rossa.

Principali collegamenti pubblici:

In auto: Autostrada Milano-Genova uscita Milano-Fiori. Collegamenti per Milano e Pavia su SP 35.

Metropolitana: Il quartiere è stato raggiunto dalla Metropolitana di Milano (linea M2) della Metropolitana di Milano con la fermata Abbiategrasso Chiesa Rossa, capolinea sud-est della linea inaugurata nel 2004.

Trasporti pubblici: il servizio di trasporto urbano è svolto da ATM che collega il quartiere con il centro della città ed in particolare è raggiunto anche dalle linee tramviarie n.3-15, Autobus n.46-59-65-71-79.

Ferrovia: stazione centrale di Milano

In Aereo: l'aeroporto più vicino è sicuramente quello di Linate, raggiungibile con linee e navette dedicate.

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Appartamento

Abitazione di tipo popolare [A4] sita in Milano, Via della Chiesa Rossa n.71

Durante il sopralluogo effettuato il 28.03.19, in presenza del Custode Giudiziario nominato è stato riscontrato che l'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta al momento non utilizzata e abbandonata dalla proprietaria. Un delegato della proprietaria partecipava all'accesso all'immobile.

Lo scrivente ha fornito al delegato della proprietaria le informazioni necessarie sul processo esecutivo, avvertendo anche la debitrice, con l'assistenza del Custode Giudiziario nominato, che fino al giorno dell'udienza fissata a norma dell'art. 569 c.p.c. potrà depositare, presso la cancelleria della sezione esecuzioni immobiliari del Tribunale, istanza di conversione a norma dell'art. 495 c.p.c., contestualmente versando su un libretto di deposito giudiziario o al portatore la somma pari a 1/5 dei crediti azionati in precetto dal creditore precedente e dei creditori eventualmente intervenuti. Inoltre veniva avvisato il delegato della proprietaria che, in mancanza, all'udienza ex art. 569 c.p.c. verrà ordinata la liberazione dell'immobile pignorato.

In data 06.03.19 lo scrivente si recava presso L'Agenzia delle Entrate di Milano 2 per eseguire la ricerca dell'esistenza di contratti di locazione intestati alla proprietaria sig.ra Bonfante Ilaria in qualità di locataria dell'immobile oggetto di pignoramento. Dalla ricerca effettuata, interrogando l'Anagrafe Tributaria utilizzando il codice fiscale della proprietaria non sono risultati contratti di locazione registrati.

Allegato n.2 - ricerca contratti di locazione.

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 venuta a conoscenza dell'esperto.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna venuta a conoscenza dell'esperto.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:



Nessuna venuta a conoscenza dell'esperto.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna venuta a conoscenza dell'esperto.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di Banco Popolare soc. coop. contro [REDACTED] [REDACTED] - proprietaria per 1/1; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 136.235,98; A rogito di notaio Vincenzo Ialenti in data 21.06.07 ai nn.7929/4756 rep.; Iscritto/trascritto a Milano in data 26.06.07 ai nn. 12011/47576;

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento del 09.09.15 a favore di Banco Popolare soc. coop. contro [REDACTED] [REDACTED] - proprietaria per 1/1; Derivante da: precetto iscritto/trascritto a Milano in data 22.12.15 ai nn. 51356/74050;

Dati precedenti relativi al corpo: Appartamento

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

Allegato n.3 - ispezione ipotecaria aggiornata dallo scrivente al 23.01.19

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna venuta a conoscenza dell'esperto

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: Appartamento

Abitazione di tipo popolare [A4] sita in Milano, Via della Chiesa Rossa n.71

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: a partire da 327,00€

Spese ordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate e scadute al momento della perizia (ultimo biennio): 847,00€

Spese condominiali scadute ed insolute totali alla data della perizia: 847,00€

Millesimi di proprietà: espressi sulle tabelle millesimali in possesso dell'amministratore del condominio.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: l'immobile non è dotato di ascensore e quindi risulta inaccessibile ai disabili (il costo ipotetico per la rimozione delle barriere architettoniche mediante servo scala non è quantificabile a causa della ridotta larghezza del vano stesso).

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno.

Attestazione Prestazione Energetica: non presente nella banca dati del Cened. L'appartamento non essendo dotato di riscaldamento non è soggetto alla redazione dell'APE.

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: /

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: non specificati

Avvertenze ulteriori: non specificate



Allegato n.4 – saldo spese condominiali ricevuto dall'amministratore di condominio**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Titolare/Proprietario: la Sig.ra Costa Angela vendeva al sig. Shahin Abd El Fattah - il pieno diritto di proprietà per 1/1 - in forza di atto di compravendita trascritto a Milano il 03.02.95 ai nn.3107/4995.

Titolare/Proprietario: il Sig. Shahin Abd El Fattah vendeva alla sig.ra Gagliardo Angela - il pieno diritto di proprietà per 1/1 - in data 03.02.00 in forza di atto di compravendita del notaio Lombardo Grazia Barbara n.39243 rep. trascritto a Milano il 14.02.00 ai nn.5109/7536.

Titolare/Proprietario: la Sig.ra Gagliardo Angela vendeva al sig. Cella Giovanni Vincenzo - il pieno diritto di proprietà per 1/1 - in data 14.12.01 in forza di atto di compravendita del notaio Filippo Salvo n.9935 rep. trascritto a Milano il 08.01.02 ai nn.814/1042.

Titolare/Proprietario: il Sig. Cella Giovanni Vincenzo vendeva all'attuale proprietaria eseguita [REDACTED] – il pieno diritto di proprietà per 1/1 - in data 21.06.07 in forza di atto di compravendita del notaio Vincenzo Ialenti n.7928/4755 rep. trascritto a Milano il 26.06.07 ai nn.26130/47575.

Dati precedenti relativi al corpo: Appartamento

Allegato n.5 – atto notarile di compravendita trascritto dallo scrivente

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo popolare [A4] sita in **Milano Via della Chiesa Rossa n.71**

Tipo pratica: non specificata

Oggetto: non specificato

Presentazione in data: non specificata

Note: il rogito del 21.06.07 non riporta alcun riferimento delle pratiche edilizie e dell'anno di costruzione dell'edificio. Osservando la tipologia edilizia dell'immobile di cui fa parte l'appartamento oggetto di pignoramento è possibile affermare che l'edificio è stato costruito in data anteriore al 1 settembre 1967. La parte venditrice, attesta ai sensi e per gli effetti dell'art. 47 e 76 del D.P.R. 28.12.00 n.445, che la costruzione dell'immobile dedotto in contratto è iniziata anteriormente al 01.09.67 e che successivamente a tale data sono state realizzate opere per le quali si rendeva necessaria la presentazione della D.I.A. per opere interne del 16.01.07 p.g. 45208/07.

Osservando la visura catastale storica lo scrivente evidenziava la presenza della variazione catastale eseguita il 11.05.07 per una diversa distribuzione degli spazi interni.

Certificato di agibilità: nell'atto notarile non si fa menzione dell'avvenuto rilascio o meno del certificato di agibilità per l'immobile in contratto.

Come precisa lo studio n. 4512 del Consiglio Nazionale del Notariato, l'assenza del certificato di agibilità non inficia la vendita dell'immobile.

Dati precedenti relativo al corpo: Appartamento

7.1 Conformità edilizia:

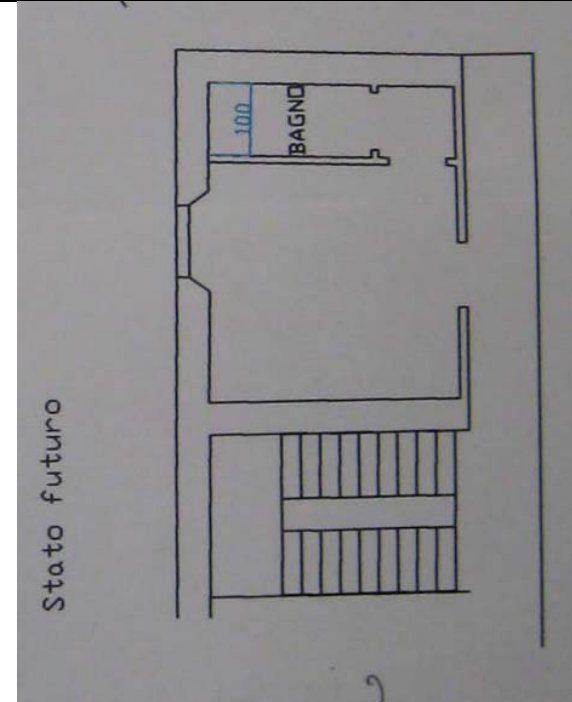
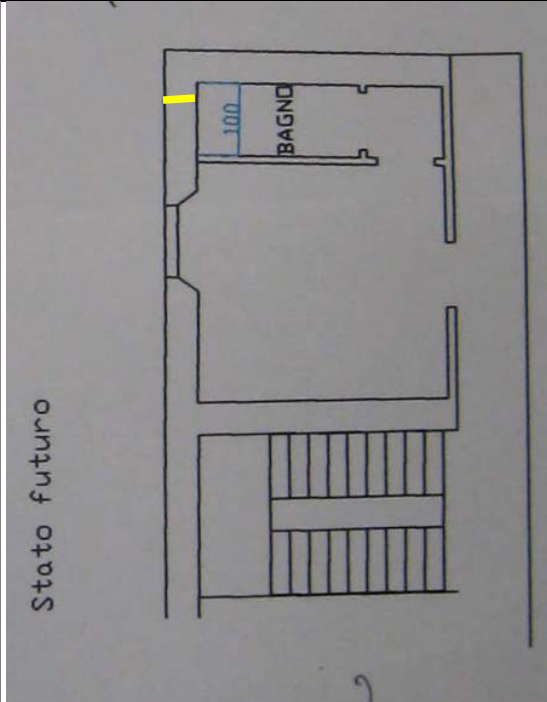
Abitazione di tipo popolare [A4] sita in **Milano Via della Chiesa Rossa n.71**

Non sono state riscontrate modifiche interne eseguite: durante l'accesso ai luoghi eseguito in data 28.03.19 non venivano rilevate modifiche interne rispetto la planimetria presentata con la D.I.A del 16.01.07.

Regolarizzabili mediante: nessuna regolarizzazione da eseguire

Descrizione delle opere da sanare: nessuna



VERIFICA CONFORMITA' EDILIZIA	
PLANIMETRIA D.I.A. p.g. n.45208/07	PLANIMETRIA D.I.A. CON MODIFICHE
PIANO QUARTO	NESSUNA MODIFICA RILEVATA
PLANIMETRIA PRESENTATA IL 16.01.07	SOPRALLUOGO DEL 28.03.19
	

Descrizione delle opere da eseguire: si segnala solo la mancanza della fotometria sulla muratura perimetrale dei servizi igienici (aerazione bagno cieco non realizzata e rappresentata in giallo sulla planimetria riportata sopra)

pratica edilizia: € -----

oblazione sanatoria: € -----

Oneri Totali a partire da: € -----

Conforme

Dati precedenti relativi al corpo: Appartamento

Allegato n.6 – accesso atti svolto presso il Comune di Milano

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo popolare [A4] sita in Milano Via della Chiesa Rossa n.71

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Il PGT di Milano è stato approvato il 22 maggio 2012 dal Consiglio Comunale con delibera n. 45.
Zona omogenea:	Ambiti Territoriali Tav. R 01 Tessuto urbano consolidato - Tessuto urbano di recente formazione / Indicazioni Morfologiche Tav. R 02 Ambiti contraddistinti da un disegno urbanistico riconoscibile - Tessuti urbani compatti a cortina
Norme tecniche di attuazione:	



Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Dal 21 novembre 2012 l'avviso di approvazione definitiva e deposito degli atti costituenti il Piano di Governo del Territorio (PGT) è pubblicato sul BURL n. 47 Ultimo aggiornamento relativo alla Delibera di C.C. n.24 del 11/09/2017 e pubblicate sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 46 del 15/11/2017
Zona omogenea:	Ambiti Territoriali Tav. R 01 Tessuto urbano consolidato - Tessuto urbano di recente formazione / Indicazioni Morfologiche Tav. R 02 Ambiti contraddistinti da un disegno urbanistico riconoscibile - Tessuti urbani compatti a cortina
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità: nessuna

Conforme.

Dati precedenti relativi al corpo: Appartamento

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]**

Appartamento monolocale posto al piano quarto (non dotato di ascensore), composto da un locale con angolo cucina, disimpegno e bagno cieco, senza balconi e non dotato di solaio e cantina. L'unità abitativa è dotata di un unico affaccio finestrato esposto a nord-ovest. L'appartamento è da ristrutturare.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Superficie complessiva lorda commerciale di circa: **19.30mq**

E' posto al piano: quarto

L'edificio è stato costruito nel: presumibilmente nell'arco temporale tra le due guerre mondiali

L'appartamento è stato ristrutturato parzialmente nel 2007 (realizzazione di bagno interno)

ha un'altezza interna di: 2.87m

L'intero fabbricato è composto da n.5 piani complessivi di cui fuori terra n.5 e di cui n.0 interrato

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: le condizioni generali dell'immobile si possono desumere chiaramente dalle foto allegate alla perizia. Il bagno e la cucina dell'appartamento sono stati ristrutturati ma sono in scarse condizioni. Gli impianti ed i serramenti dell'appartamento sono in scarse condizioni. Nell'angolo sini-



stro del soggiorno sono presenti diffusi segni di muffa nera dovuti presumibilmente a trasmissioni termiche ed a fenomeni infiltrativi della copertura. L'appartamento non è dotato dell'impianto di riscaldamento. Il vano scale del condominio è in scarse condizioni. La facciata dell'edificio su strada è in pessime condizioni manutentive.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Balconi	non presenti
Copertura	tipologia: a falde in legno materiale: tegole laterizio condizioni: scarse
Fondazioni	materiale: muratura piena
Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: pietra e laterizio ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: scarse
Solai	tipologia: solaio misto condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: muratura piena
Travi	materiale: non presenti

Componenti edilizie e costruttive:

Portone edificio	tipologia: anta doppia a battente materiale: legno apertura: manuale condizioni: sufficienti - Note: portone pedonale
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio doppio vetro protezione: nessuna condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno condizioni: scarse
Manto di copertura	materiale: tegole in laterizio condizioni: scarse
Pareti esterne	materiale: laterizio pieno coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco condizioni: scarse
Pavim. Interna	materiale: pavimentazione in gres condizioni: scarse
Plafoni	materiale: stabilitura condizioni: scarse
Portoncino appartamento	tipologia: anta singola a battente materiale: porta blindata condizioni: scarse
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: monocottura condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: monocottura condizioni: sufficienti
Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: intonaco tinteggiato condi-



zioni: **scarse****Impianti:**

Antenna collettiva	tipologia: rettilenea
Ascensore	non presente
Citofonico	tipologia: audiocitofono condizioni: scarse
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: scarse conformità: impianto da ripristinare a norma
Fognatura	tipologia: mista rete di smaltimento: tubi in gres e cemento recapito: collettore o rete comunale
Gas	tipologia: non presente (piastre elettriche utilizzate per cottura) alimentazione: ----- condizioni: ----- conformità: impianto da realizzare ex-novo come in altri appartamenti del condominio
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in piombo condizioni: impianto ripristinato nel 2007
Telefonico	tipologia: sottotraccia condizioni: scarse conformità: impianto da ripristinare a norma
Termico	tipologia: non presente (impianto da realizzare ex-novo) alimentazione: ----- Note: boiler elettrico posto in bagno per acqua calda.
Condizionamento	tipologia: non presente

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il prezzo unitario di mercato dell'appartamento è stato valutato pari a 1407,00 €/mq + 10% = 1547.70€/mq. Dopo aver consultato le agenzie immobiliari poste nelle vicinanze dell'immobile, si è ritenuto di dover considerare il valore massimo delle quotazioni di mercato (rispetto alla tipologia di abitazioni civili, in stato conservativo "da ristrutturare" per la Zona Periferica di Montegani, Cermenate, Vigentino) per l'appartamento in oggetto che è di tipo popolare (quarto piano senza ascensore) e da ristrutturare.

Il prezzo unitario di mercato dell'immobile massimo di 1407.00 €/mq è stato incrementato del 10%, tenuto conto che il valore unitario €/mq per la tipologia dei monolocali (inferiori ai 28mq di superficie utile - art.96 comma 2 Reg. Edilizio Milano) è difficilmente applicabile.

Superficie complessiva lorda commerciale di circa: **piano quarto – totale = 19.3mq**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
residenziale	sup lorda di pav.	19.3	1,00	19.3
		19.3		19.3

Criteri estimativi Borsino immobiliare - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare - zona non quotata)

Destinazione d'uso: Residenziale



Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi al Borsino Immobiliare

Periodo: II/2018

Zona: Chiesa Rossa (Montegani, Cermenate, Vigentino)

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione economica

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: da ristrutturare

Valore di mercato min (€/mq): 1225

Valore di mercato max (€/mq): 1407

Valore di mercato stimato (€/mq): 1407 + 10%= 1547.70

Accessori

Appartamento nessun accessorio presente

Impianti:

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adeguamento: impianto adeguato presumibilmente nel 2007 con la DIA per la realizzazione dei servizi igienici.

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Riscaldamento:

Non esiste impianto di riscaldamento

Tipologia di impianto: -----

Stato impianto: -----

Epoca di realizzazione/adeguamento: -----

Impianto -----

Dichiarazione di conformità: -----

Condizionamento e climatizzazione:

Non esiste impianto di condizionamento

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Criterio di valutazione: sulla base di quanto sopra, in seguito alle ispezioni e ai rilievi eseguiti, nonché alle risultanze dei colloqui informativi avuti con tecnici ed operatori locali del settore immobiliare ed alla consultazione del bollettino sulla "Banca dati delle quotazioni immobiliari", edito dal Borsino Immobiliare del II semestre 2018, nonché da conoscenze personali nel settore, in riferimento, altresì, al quesito formulato dal G.E. considerato che:

- trattasi complessivamente di proprietà che gode di condizioni di scarsa appetibilità per la condizione delle finiture e degli impianti e per lo scarso stato di conservazione degli stessi;



- il fabbricato presenta una collocazione periferica rispetto al contesto urbano ed ha finiture popolari;
- l'edificio ha una struttura mista presumibilmente risalente al periodo temporale tra le due guerre mondiali;
- a poche centinaia di metri dall'immobile sono presenti le fermate di numerose linee di trasporto pubblico che collegano il quartiere al centro di Milano (linea MM2 – Fermata Chiesa Rossa);
- nelle dirette vicinanze è presente il centro civico del quartiere Chiesa Rossa;
- l'appartamento è dotato di un singolo affaccio finestrato esposto a nord-ovest;
- nelle dirette vicinanze (di facile raggiungimento pedonale) si segnalano diversi servizi commerciali utili ai fruitori dell'immobile;
- l'appartamento è stato parzialmente ristrutturato nel 2007 (realizzazione del bagno cieco);
- l'immobile risulta dotato dei requisiti distributivi, morfologici ed illuminotecnici tipici degli spazi residenziali con permanenza di persone degli stabili della "vecchia Milano";
- la valutazione è in linea con la media dei valori unitari espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà consimili;
- l'unità immobiliare è situata al piano quarto (ascensore non presente);
- l'appartamento non è dotato di solaio;
- l'appartamento non è dotato di cantina;
- l'unità immobiliare in oggetto, date le sue dimensioni ridotte, non è potenzialmente divisibile in due porzioni ed è da ristrutturare parzialmente.

Lo scrivente esperto, in riferimento anche al quesito del G.E., procederà alla determinazione del valore attuale della piena proprietà dell'unità qui descritta, considerata "occupata" dal proprietario anche se al momento risulta in stato di abbandono.

Ciò considerato, si precisa che, il criterio estimativo adottato per la valutazione della proprietà esaminata è quello diretto o "a valore di mercato", che prevede la moltiplicazione della superficie "lorda commerciale" come in precedenza determinata, per i prezzi medi unitari espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà, aventi caratteristiche consimili (stima sintetica comparativa parametrica).

Il valore di mercato come sopra definito, può essere considerato peraltro il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

8.2 Fonti di informazione:

- Catasto di Milano;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano;
- Uffici del registro di Milano;
- Ufficio tecnico di Milano;
- Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare agenzie di zona;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.)

Il prezzo unitario di mercato dell'appartamento è stato valutato pari a 1407,00 €/mq + 10% = 1547.70€/mq. Dopo aver consultato le agenzie immobiliari poste nelle vicinanze dell'immobile, si è ritenuto di dover considerare il valore massimo delle quotazioni di mercato (rispetto alla tipologia di abitazioni civili, in stato conservativo "da ristrutturare" per la Zona Periferica di Montegani, Cermenate, Vigentino) per l'appartamento in oggetto che è di tipo popolare (quarto piano senza ascensore) e da ristrutturare.

Il prezzo unitario di mercato dell'immobile massimo di 1407.00 €/mq è stato incrementato del 10%, tenuto conto che il valore unitario €/mq per la tipologia dei monolocali (inferiori ai 28mq di superficie utile - art.96 comma 2 Reg. Edilizio Milano) è difficilmente applicabile.



8.3 Valutazione corpi**Appartamento. Abitazione di tipo popolare [A4]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale	19.3	€ 1.547,70	€ 29.870,61
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 29.870,61
Valore corpo			€ 29.870,61
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 29.870,61
Valore complessivo diritto e quota			€ 29.870,61

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento	Abitazione di tipo popolare [A4]	19.3	€ 29.870,61	€ 29.870,61

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min. 5%):	€ 1.493,53
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 847,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia e/o catastale a partire da:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità a partire da:	€ 950,17

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di "libero":	€ 27.530,08
----------------------------------------------------------------------	-------------

Milano il 30/04/2018**Arch. Luca D'Angelo**

Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano n.10990
Albo degli Architetti della Provincia di Milano n.11264



ALLEGATI

Si allegano in calce alla seguente perizia:

- 1) planimetria catastale, visura storica
- 2) ricerca contratto di locazione e dichiarazione dell'Agenzia delle Entrate
- 3) ispezione ipotecaria aggiornata dallo scrivente
- 4) saldo spese condominiali ricevuto dall'amministratore di condominio
- 5) atto notarile di compravendita trascritto dallo scrivente
- 6) accesso atti svolto presso il Comune di Milano
- 7) foto esterne ed interne

