Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **CONDOMINIO UMILIATI 29**

contro:

N° Gen. Rep. **2134/2016**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 13/11/2018 h. 10,30

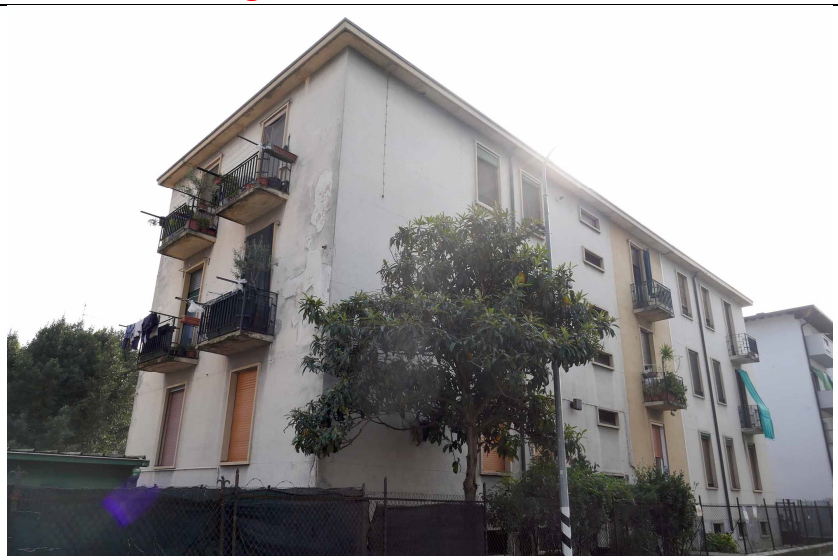
Giudice Esecuzioni: **Dr. Giacomo PURICELLI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto unico

piena proprietà di appartamento - a Milano

via Degli Umiliati 29, Ponte Lambro



Esperto alla stima: Arch. Sabrina Greco
Studio in: Via Chiasserini 68 - 20157 Milano
Email: sabrinagreco.arch@gmail.com

INDICE SINTETICO

Bene: **Via Degli Umiliati 29 – Milano Ponte Lambro**

1. **Dati Catastali**

   Lotto: unico

   Corpo: **A** Categoria: A/4

   Dati Catastali:

   foglio 565, part. 256, sub 5, piano 1-S1, cat. A3, vani 3, RC 286,63, sup. cat. mq 44

2. **Stato di possesso**

   Occupato da terzi con titolo non opponibile alla procedura (si veda pag. 4)

3. **Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili**

   no

4. **Creditori Iscritti**

   Ipotecari

   - nessuno

   Pignoramento

   - Comdominio Umiliati 29

5 **Comproprietari**

nessuno

6. **Misure Penali**

NO

7. **Continuità delle trascrizioni**

SI

8. **Prezzo**

Lotto: 001 -

Valutazione: € 50.637,20

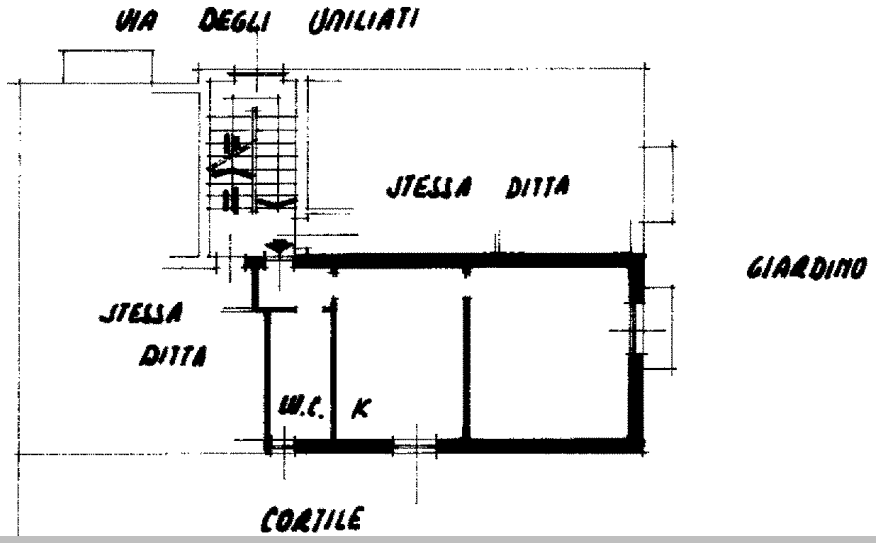
Prezzo base d'asta da libero e al netto delle decurtazioni € 51.000,00

(detratte riduzione del 5%, spese condominiali ordinarie e straordinarie dell'ultimo biennio, regolarizzazioni catastali e urbanistiche):

Beni in **Milano -**
via degli Umiliati 29

Lotto: UNICO	

Abitazione al primo piano senza ascensore, di due locali, servizi e balcone, oltre vano cantina al piano interrato.



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.
bene sito in Via degli Umiliati 29

1. Quota e tipologia del diritto

1) di
Proprietà per 1/1
di stato civile

Identificato al catasto Fabbricati di Milano:

Intestazione:
1) di
Proprietà per 1/1

foglio	partic	sub.	Cat	consistenza	clas	Superficie catastale	Rendita	partita
565	256	5	A/3	3 vani	2	Totale 44 mq Totale escluse aree scoperte 43 m²	€ 286,63	
Indirizzo: Via degli Umiliati 29						Piano 1- S1		

Mappali terreni correlati Foglio 565 - Particella 256
Scheda catastale presentata in data 05/10/1994

Derivante da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie)
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 05/10/1994 protocollo n. 39358 in atti dal 04/10/2000 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 24581.1/1994)- Partita 137637
- VARIAZIONE del 05/10/1994 in atti dal 11/07/2000 VAR DEST (n. 24581/1994)
- VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

Millesimi di proprietà di parti comuni: 100,38/1000 (come da riparto spese condominiali fornito dall'amministratore)

Confini
Appartamento - da nord in senso orario: giardino commune, cortile commune, proprietà d terzi e vano scala, proprietà di terzi
Cantina - da nord in senso orario: proprietà d terzi, corridoio commune, proprietà d terzi, via degli Umiliati.

Conformità catastale:
Dall'esame della visura storica catastale e dal confronto tra il rilievo dello stato dei luoghi effettuato in data 13/10/2018 e la scheda catatsale depositata non sono emerse difformità.
Unità immobiliare conforme

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il bene è situato in via degli Umiliati al n. 29, nel quartiere di Ponte Lambro periferia sud est di Milano al confine con Linate. Via degli Umiliati si pone tra l'insediamento di edilizia residenziale pubblica del comune, recentemente interessato da programmi di riqualificazione e rivitalizzazione sociale che ne hanno notevolmente migliorato l'immagine e la percezione, ed il fiume Lambro anch'esso interessato da programmi di miglioramento ambientale. Il contesto urbano è caratterizzato dalla presenza di edifici in linea di tre-quattro piani, alcuni di epoca recente (come le palazzine bifamiliari di due piani), altri semplici palazzine degli anni '50, che si affacciano sulla via determinando un insieme articolato di stili edilizi.
La presenza in quartiere del Cardiologico Monzino (ospedale specializzato in cardiologia e sede della facoltà di medicina dell'università degli studi di Milano) sta portando interessanti processi di recupero edilizio finalizzato alla creazione di ospitalità temporanea per i parenti dei malati ricoverati in ospedale.

Caratteristiche zona: residenziale periferica
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali - servizi – in trasformazione
Importanti centri limitrofi: Linate, San Donato Milanese, Mecenate/Forlanini
Servizi offerti dalla zona: principali servizi (ufficio postale, panettaria, scuole primarie) all'interno del quartiere (nell'arco di 300 m. scuola primaria, Istituto Scientifico di Riabilitazione di Milano); in quartiere si trova il ristorante Bagutto, uno dei più antichi ristoranti di Milano

Attrazioni paesaggistiche: cascine e paesaggio agricolo del parco sud
Principali collegamenti pubblici: **:** Linee Bus 66 (Cadore- Peschiera Borromeo) fermata a circa 600 m. e 45 (San Donato M3- Lambrate Fs M2) fermata a circa 300 m

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da terzi con titolo successivo alla trascrizione dell'atto di pignoramento

Note: In data 13/10/2018 si eseguiva regolarmente l'accesso congiuntamente al custode nominato. L'immobile risultava occupato da

In data 11/06/2018 l'Agenzia delle Entrate comunicava che in Anagrafe Tributaria non risultavano in essere contratti di locazione/comodato. Il giorno dell'accesso la signora
esibiva un contratto di locazione registrato presso l'Ufficio territoriale di Milano 4 il 05/06/2018 al n. 004785 serie 3T cod. id. TNP18T004785000II, con durata dal 01/06/2018 al 31/05/2022 e del tipo 4+4, canone euro 6.000,00 oltre euro 1.200,00 per spese condominiali.

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, a fronte della documentazione acquisita in ambito peritale e allegata alla presente relazione

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

Nessuna, a fronte della documentazione acquisita in ambito peritale e allegata alla presente relazione

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuno, a fronte della documentazione acquisita in ambito peritale e allegata alla presente relazione

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna, a fronte della documentazione acquisita in ambito peritale e allegata alla presente relazione

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

4.2.1 Iscrizioni:

Nessuna

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento

A favore di Condominio Umiliati 29
per la quota di 1/1 di piena proprietà
Contro
Derivante da: verbaledi pignoramento immobili, Tribunale di Parma, atto giudiziario del 21/07/2016 rep. 4628
Iscritto/trascritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1
in data 19/09/2016 - Registro Particolare 40823 Registro Generale 60379
nota: ai sensi dell'art 561 cpc menzione negativa

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Aggiornamenti catastali in data 26/05/2018; aggiornamento ipotecario in data 06/10/2018

4.3 Misure Penali

Nessuna

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: circa euro 1.850,00 (come da riparto a consuntivo 2017 euro 287 per proprietà, 1.271 per gestione, 109 per acqua -n. 3 persone-, 164 per riscaldamento da lettura)

Si evidenzia che il futuro aggiudicatario delle porzioni immobiliari facenti parte del Lotto dovrà attivarsi ed acquisire presso l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico degli immobili per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati. Dal valore di stima del bene, per formare il prezzo base d'asta, si detrarrà l'importo relativo alle spese ordinarie di un biennio calcolato approssimativamente sulla base della documentazione condominiale fornita in ambito peritale.

Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi: Dalla documentazione inviata dall'amministratore dello stabile, relativa ai pagamenti in sospeso per il 2018, risultano due situazioni di sofferenza su 9 unità immobiliari di cui è costituito il condominio; la situazione più onerosa è quella per cui causa.

Millesimi di proprietà: 100,38/1000 (come da riparto spese condominiali fornito dall'amministratore)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: immobile non accessibile
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: --
Attestazione Prestazione Energetica: cod. id. 1514600007617 valido fino a 04/01/2027
Indice di prestazione energetica: classe energetica G 447.51 kwh/mq anno
Note Indice di prestazione energetica: --
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: non rilevati in ambito peritale
Avvertenze ulteriori. Si riporta dall'atto di compravendita:

La parte acquirente si dichiara edotta di quanto segue:

a) esiste servitù di fognatura a favore degli stabili e terreni che insistono sui mappali 273, 257, 347, 346, 470, e 332 con diritto di questi a modificare la situazione esistente relativi a tali impianti.

B) il sottotetto non è parte comune, ma è proprietà esclusiva della parte venditrice, che se la è riservata, con facoltà di utilizzarlo a fini abitativi, modificarlo e sopraelevarlo, senza obbligo di corrispettivo verso il condominio, in deroga all'art. 1127 C.C., modificarne le falde e praticare aperture nelle falde stesse, nel rispetto delle norme urbanistiche; Le spese straordinarie verranno ripartite ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del C.C.;

C) la porzione di seminterrato dello stabile al mappale 256, (avente unico accesso dal mappale 257 sul retro dello stabile medesimo), rimane di proprietà esclusiva della parte venditrice, che se la è riservata, precisando che detta porzione possiede propria identificazione catastale, ed è materialmente separata dal resto dello stabile, con opere in muratura e-

sistenti ed occupa circa la metà del seminterrato del costituendo condominio, con esposizione lato est dello stesso in parallelo alla via degli Umiliati.

La porzione di seminterrato con esposizione lato ovest, (sempre in parallelo alla via), è stata attribuita al condominio per le parti comuni, ed i passaggi, (compreso il locale contatori in cui si accede dalla parte comune che servirà anche le porzioni immobiliari riservate alla venditrice come comproprietaria), e alle singole unità abitative come cantine private pertinenziali.

A seguito di tale riserva la parte venditrice si è riservata altresì in proprietà la porzione di cortile al mappale 257, che consente l'accesso a tale seminterrato in aderenza dello stabile come indicato nella planimetria allegata sotto la lettera "B" all'atto a rogito Dr. Matarrese Pasquale in data 16 febbraio 1998 al n. 79159/10840 di repertorio.

D) Il passaggio al solaio della casa confinante (mappale 346) si effettua attraverso il solaio dello stabile in cui trovasi l'appartamento oggetto del presente atto riservato in proprietà alla venditrice;

E) esiste un solo contatore dell'acqua potabile che interessa tutti gli stabili insistenti sui mappali di cui sopra, con riserva del diritto alla parte venditrice di modificare, per gli immobili di sua proprietà, la linea dell'acqua potabile e di sostituire l'attuale contatore con più contatori (con diritto di stacco);

F) il cortile-giardino al mappale 257 non costituisce parte comune, ma rimane di proprietà esclusiva della parte venditrice, che se lo è riservato, con eccezione di una porzione di terreno, che è stata attribuita al condominio in proprietà esclusiva e individuata in adiacenza alla casa stessa per la

larghezza di non meno di un metro in confine di est e nord e di circa metri 2,70 sul fronte della casa in confine ovest, sino alla via degli Umiliati, compresa la recinzione su detta via e sino al passaggio di accesso al condominio, ed esclusa la ulteriore recinzione oltre detto passaggio già esistente sul fronte del condominio e delimitante la residua proprietà della venditrice al civico n. 29.

Detta porzione in confine di est non coprirà l'intero fronte della casa sul fronte principale e sul retro stante quanto nel presente atto precisato ed al sopraindicato punto C. ed è stata identificata in colore rosso nella planimetria sopra citata, con precisazione che le misure ivi riportate sono indicative di massima.

A tal fine si precisa che è in corso di presentazione presso l'U.T.E. idoneo frazionamento del mappale 257.

A seguito della riserva di proprietà del cortile - giardino la parte venditrice:

1) si è riservata la facoltà di edificare un muretto con rete soprastante per un altezza complessiva non inferiore a metri 1,60 e non superiore a 2 metri e ad una distanza non inferiore ad un metro dall'edificio in cui si trova l'appartamento di piantumare con alberi di alto fusto in aderenza allo stesso muretto dalla parte esterna al condominio, con manutenzione dei medesimi alberi, a carico della parte venditrice, e la proprietà del muretto rimarrà alla parte venditrice ;

2) ha costituito, sulla porzione in aderenza al condominio verso est come sopra riservata sotto C per l'accesso al seminterrato di proprietà della parte venditrice sulla porzione di terreno in aderenza all'edificio per la profondità di un metro e sul fronte verso via degli umiliati verso ovest sempre per la profondità di un metro all'interno della recinzio-

ne già esistente del civico n. 29, confinante sul fronte del condominio, come sopra precisato ed individuato in planimetria, servitù a carico del mappale 257 ed a favore del costituendo condominio al mappale 256 per veduta e prospetto, luce, scolo acque pluviali.

Il condominio potrà poggiare su dette strisce di terreno avanti e retro là casa, eventuali ponteggi provvisori per opere di manutenzione ordinaria e straordinaria dello stabile, con divieto di installazione di appoggi permanenti;

3) Ha costituito, altresì, servitù di passaggio per l'accesso alla centrale termica sita sotto lo stabile al mappale 346 di proprietà della venditrice, per opere di manutenzione ed ispezione.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali Proprietari

Proprieta` per 1/1 in regime di
dal 15/10/1998
In forza di compravendita del 15/10/1998, notaio dot POMARICI EVELINA Repertorio 196430 trascritto a Milano 1 il 04/11/1998 - Registro Particolare 31823 Registro Generale 45742;
contro

6.2 Precedenti proprietari

Titolare/Proprietario:

dal 30/10/1995 al 15/10/1998
In forza successione in morte di e deceduta il 30/01/1995
denuncia di successione presentata all'ufficio del registro di Milano in data 26/07/1995 al n. 7838, eredità devoluta per legge
nota: non risulta la trascrizione di accettazione dell'eredità, si evidenza per quanto occorra che la successione risale a più di vent'anni fa.

7. PRATICHE EDILIZIE:

In data 15/06/2018 pg 265551/2018 veniva protocollata la richiesta di accesso atti edilizi presso l'ufficio preposto del Comune di via Bernina con cui si chiedeva di visionare gli atti di fabbrica e eventuali modifiche negli anni 1991-2001. L'ufficio segnalava l'esistenza di due pratiche di condono edilizio e quindi in data 25/07/2018 si presentavano due domande di accesso atti all'Ufficio Condono. In data 03/09/2018 si effettuava l'accesso all'ufficio rilevando che le pratiche di condono sono relative a stabili estranei alla procedura. In data 30/08/2018 si effettuava accesso in via Gregorovius e si visionavano gli atti di fabbrica.

Intestazione: Sig.ra
Tipo pratica: Licenza per Opere Edilizie

Per lavori: via Degli Umiliati n. 29
Rilascio in data: 17/11/1953 atti 101747/23029/1953
Domanda: atti 129722/23091/52
Licenza di occupazione: n. 775 del 16/08/1955 atti pg 98615/ ep 22343/ 1955

7.1 ***Conformità edilizia:***

Difformità:

- Dal confronto tra atti di fabbrica e stato di fatto (sopralluogo in data 13/10/2018) si osserva per l'appartamento la conformità dello stato dei luoghi, per la cantina una differente distribuzione di tutto il piano seminterrato

  Regolarizzabili: SI

  Regolarizzazioni:

  a) presentazione da parte del Condominio di pratica edilizia in sanatoria con aggiornamento della planimetria

Costi di regolarizzazione: costi indicativi preventivati € 2.000,00 a carico del Condominio, comprensivi di pratica e oneri edilizi, quota a carico dell'unità immobiliare circa € 200,00

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	di C.C. n. 16 del 22 maggio 2012 (BURL serie avvisi e concorsi n. 47 del 21 novembre 2012) e smi. Ultimo aggiornamento: delibera C.C. n.24 del 11/09/2017
Zona omogenea:	Ambito di rinnovamento urbano (ARU)
Norme tecniche di attuazione:	Art. 17.2 a "Tessuti di rinnovamento urbano", Piano delle regole
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	no
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	no
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	no
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Descrizione: di cui al corpo **A)**
Abitazione di tipo economico [A3]

Abitazione al primo piano senza ascensore, di due locali, servizi e balcone, oltre vano cantina al piano interrato.

A parte di edificio condominiale a esclusiva destinazione residenziale, costituito da nove appartamenti, edificato a metà degli anni Cinquata del Novecento con prospetto principale lungo via Degli Umiliati.
Il fabbricato si sviluppa su tre piani fuori terra oltre piano seminterrato e sottotetto non abitabile, le strutture portanti sono in cemento armato, la copertura è a falde con rivestimento in laterizio, le facciate sono intonacate, i balconi sono a sbalzo con protezioni in bacchette di ferro. Il fabbricato e le finiture sono di tipo economico.
Non è presente l'ascensore, il riscaldamento è centralizzato e negli appartamenti sono state installate le termovalvole. E' presente l'antenna tv condominiale.

L'appartamento oggetto di perizia è situato al primo piano (secondo fuori terra). Ha doppio affaccio a nord (camera con balconcino) e a est (soggiorno e bagno). Gli ambienti hanno altezza netta di circa m.

3,00 e forme regolari, la camera misura circa m. 4,10x4,05 e il soggiorno con cucina a vista circa m. 4,00x3,60.
Le finiture sono economiche: pavimenti con rivestimento in piastrelle di ceramica, serramenti interni in legno e vetro, finestre in legno con vetro singolo, oscuramento con tapparelle (in bagno una semplice veneziana), pareti intonacate al civile e tinteggiate, caloriferi in ghisa.
Gli impianti elettrico e idraulico sono sottotraccia.

1. Quota e tipologia del diritto

1) di
   Proprietà per 1/1

Superficie complessiva lorda di circa mq 51
E' posto al piano: primo (secondo fuori terra)
L'edificio è stato costruito nel: 1953
ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00
L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente/scarso.
Le parti esterne del condominio si presentano in scarso stato di manutenzione. In particolare la facciata verso nord presenta ammaloramenti del rivestimento e dei balconi.
L'appartamento si presenta in ordine, ma non risultano manutenzioni recenti. Va quindi previsto il rifacimento degli impianti e interventi sui serramenti esterni.

Impianti: Impianto elettrico: Esiste l'impianto elettrico. In ambito peritale non è stato possibile acquisire documentazione relativa agli impianti
Riscaldamento: Esiste l'impianto termoidraulico. In ambito peritale non è stato possibile acquisire documentazione relativa agli impianti
Ascensori: non presenti
Scarichi: Non è stata rilevata la presenza di scarichi potenzialmente pericolosi.

Informazioni relative al calcolo della consistenza
Criterio di misurazione consistenza:
Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari
Criterio di calcolo consistenza commerciale: D.P.R. 23 marzo 1998 n.138
La superficie commerciale è pari alla somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini) e di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).
Alle diverse tipologie di superficie si applica un coefficiente utile per ricavare la superficie commerciale equivalente.
La misurazione in mq della superficie è effettuata seguendo il perimetro esterno (da spigolo a spigolo) dei muri perimetrali. Se il muro perimetrale è in comunione con un altro edificio, con un'altra unità immobiliare o con una parte degli enti comuni al fabbricato, viene calcolato solo al 50%.

Tipologia superficie	Superficie	Percentuale da considerare	Superficie commerciale
Superficie principale			
100% Superficie calpestabile più 100% sup. muri divisori interni più 50% superfici portanti e perimetrali -100% in caso di immobili autonomi-.	44,70	100%	44,70
Balconi			
Balconi comunicanti con i vani principali e con i vani accessori fino a mq. 25	1,0	30%	0,30
Vani Accessori a servizio indiretto dei vani principali quali soffitte, cantine, e simili, computata nella misura			
comunicanti con i vani principali e con i vani accessori diretti	0	50%	0
non comunicanti	5,50	25%	1,38
totale	51,20		**46**

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Agenzia del territorio
Periodo: 2-2017
Zona: Periferica/ FORLANINI, MECENATE, ORTOMERCATO, SANTA GIULIA
Tipo di destinazione: residenziale
Superficie di riferimento: lorda
Tipologia: Abitazioni di tipo economico
Stato conservativo: normale
Valore di mercato min (€/mq): 1.100
Valore di mercato max (€/mq): 1.250

Criteri estimativi FIMAA (Milano MonzaBrianza Lodi)
Camera di Commercio
Periodo: 2-2017
Zona: Salomone – Bonfaldini
Tipo di destinazione: residenziale
Tipologia: Appartamenti vecchi / da ristrutturare
Superficie di riferimento: lorda
Valore di mercato min (€/mq): 1.400
Valore di mercato max (€/mq): 1.700

Criteri estimativi Borsinoimmobiliare.it
Periodo: ottobre 2018
Zona: Forlanini, Mecenate, Rogoredo
Tipo di destinazione: residenziale
Superficie di riferimento: lorda
Tipologia: abitazioni di tipo economico da ristrutturare
Valore di mercato min (€/mq): 1.089
Valore di mercato max (€/mq): 1.271
Tipologia: abitazioni di tipo economico in buono stato
Valore di mercato min (€/mq): 1.316
Valore di mercato max (€/mq): 1.498

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

- La valutazione è eseguita seguendo il metodo del confronto di mercato in base al prezzo medio, con riferimento a valori riscontrati in seguito ad indagini sul venduto, opportunamente ragguagliati con coefficienti relativi alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in questione e confrontati con il mercato attivo nella zona di riferimento (proposte delle agenzie immobiliari). Inoltre si evidenzia che la valutazione è da intendersi diretta e unica, riferita ad un rilievo "a vista". I metri quadrati reali o commerciali servono al perito solo come strumento intermedio per ancorarsi a criteri oggettivi, di conseguenza la valutazione non è a misura ma a corpo.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1; Uffici del registro; Comune – ufficio urbanistica e edilizia privata; Atto di provenienza; Bollettini e agenzie immobiliari di zona; documentazione condominiale; documentazione agli atti.

8.3 Valutazione corpi:

8.3.1 Confronto di mercato

Le rilevazioni dell'Agenzia del Territorio I-2018 fornisce un valore massimo di riferimento per abitazioni civili in ottimo stato di conservazione nella zona di € 3.200 al mq.
Considerato il valore massimo lo si riparametra con un coefficiente che tiene conto delle condizioni specifiche del bene (posizione, vetustà, piano, ecc. Si veda la tabella più sotto), il coefficiente calcolato equivale ad una riduzione del 61% del valore massimo.

Coefficienti e punti di merito

descrizione	indice	
FATTORI POSIZIONALI		
Posizione relativa alla zona OMI Posizione rispetto alla zona presa in considerazione dai preziari	-8,00	
Trasporti pubblici Treni, autobus, metro, tram, taxi, ecc.	-4,00	
Servizi commerciali Super ed ipermercati, centri commerciali, centri acquisti, ecc.	-1,00	
CARATT. INTRINSECHE dell'Edificio		
Stato conservativo		
Realizzato da oltre 30 anni con manutenzioni	-25,00	
Edificio di tipo economico	-8,00	
Livello manutentivo complessivo		
Necessita di interventi di manutenzione straordinaria nei prossimi 10 anni	-5,00	
Impianto riscaldamento centralizzato	-1,00	
Ascensore		
Assente - unità al primo piano	-3,00	
Destinazione prevalente del fabbricato		
Residenziale	0,00	
CARATT. INTRINSECHE dell'Unità		
Livello manutentivo complessivo	-3,00	
Piano		
primo (stabile senza ascensore)	0,00	
Bagni e Servizi		
Un solo bagno	0,00	
Esposizione		
Normale	0,00	
Impianti		
Non revisionati	-3,00	
Spazi interni		
Normali	0,00	
	-62,00	38%

A. Abitazione di tipo popolare [A4]

€/mq Valutazione massima dei bollettini per abitazioni civili in ottime condizioni di manutenzione	Superficie commerciale mq	Valutazione al mq applicato il coefficiente di riduzione	Valutazione dell'immobile oggetto di perizia
€ 3.200,00	46	€ 1.248,00	€ 57.408,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 57.408,00
Valore corpo	€ 57. 408,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 57. 408,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 57. 408,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e € 2.870,40

per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.5%)

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita (1.550+800 x 2 anni):	€ 3.700,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 200,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: non ricorre il caso

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

8.5.a	Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 50.637,20
	Arrotondato	€ 51.000,00
	Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	**€ 51.000,00**

Allegati

A. Copia atto di provennienza
B. Documentazione ipocatastale aggiornata
C. Fotografie interno – esterno
D. Scheda catastale
E. Documentazione edilizia
F. Interrogazione dell'Anagrafe Tributaria
G. Attestato Prestazione energetica
H. Valutazione dei bollettino dell'Agenzia del Territorio (Geopoi), della Camera di Commercio (FIMAA), del sito "borsinoimmobiliare"
I. Documentazione condominiale
J. Dichiarazione di invio del rapporto di valutazione

****

Inoltre si dichiara che:

– 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.

Deposito della relazione

Il Consulente Tecnico d'Ufficio, grato per la fiducia accordatagli, con la presente relazione ritiene di aver assolto l'incarico conferitogli e resta a disposizione della S.V.I. per qualsiasi ulteriore chiarimento o integrazione.
La presente relazione si compone di 14 pagine più allegati.

Data
30-10-2018

L'Esperto alla stima
Arch. Sabrina Greco