

## Tribunale di Milano

### PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Nostos SPV S.r.l. per Banco di Desio e della Brianza SpA**

contro: C.C.

N° Gen. Rep. **1132/2016**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 04/06/2019 ore 10,30

Giudice Esecuzioni: **Dr. Giacomo PURICELLI**

#### RAPPORTO DI VALUTAZIONE

**Lotto 1 - piena proprietà a Milano di appartamento signorile**

**Lotto 2 - piena proprietà a Milano di ufficio in contesto signorile**



Reporto alla stima: Arch. Sabrina Greco  
Email: [sabrinagreco.arch@gmail.com](mailto:sabrinagreco.arch@gmail.com)



**INDICE SINTETICO****Bene: Via Pietro Teulli n. 11, Milano (MI)****Lotto1 (pag. 3):****1. Dati Catastali**

Corpo: A Categoria: A/2

Dati Catastali: foglio 525, part. 46, sub 20

piano 2, categoria A/2, classe 2, cons. 9 vani, superficie catastale tot. 184 mq, rendita €. 1138,79

**2. Stato di possesso: Libero****3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili si veda pag. 7****4. Creditori Iscritti**Ipotecari

- Banco di Desio e della Brianza SpA

- Unicredit SpA

Pignoramento

- Banco di Desio e della Brianza SpA

**5. Comproprietari - nessuno****6. Misure Penali - nessuno****7. Continuità delle trascrizioni - SI****8. Prezzo - Valutazione: € 856.086,00****Prezzo base d'asta da libero e al netto delle decurtazioni € 803.000,00**

(detratte riduzione del 5%, spese condominiali di un biennio calcolato forfettariamente, eventuali regolarizzazioni catastali e urbanistiche)

**Note:**

- Al momento del sopralluogo la soffitta è risultata di difficile individuazione e non è stato possibile rilevarla. Si veda pag. 5

- E' presente una cassaforte, che al momento dell'accesso era chiusa e di cui non sono state rinvenute le chiavi.

**Lotto2 (pag. 14):****1. Dati Catastali**

Corpo: A Categoria: A/10

Dati Catastali: foglio 525, part. 46, sub 15

piano T, categoria A/10, classe 2, cons. 5,5 vani, superficie catastale tot. 154 mq, rendita € 2.457,04

**2. Stato di possesso: Libero****3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili si veda pag. 18****4. Creditori Iscritti**Ipotecari

- Banco di Desio e della Brianza SpA

- Unicredit SpA

Pignoramento

- Banco di Desio e della Brianza SpA

**5. Comproprietari - nessuno****6. Misure Penali - nessuno****7. Continuità delle trascrizioni - SI****8. Prezzo - Valutazione: € 733.788,00,00****Prezzo base d'asta da libero e al netto delle decurtazioni € 690.000,00**

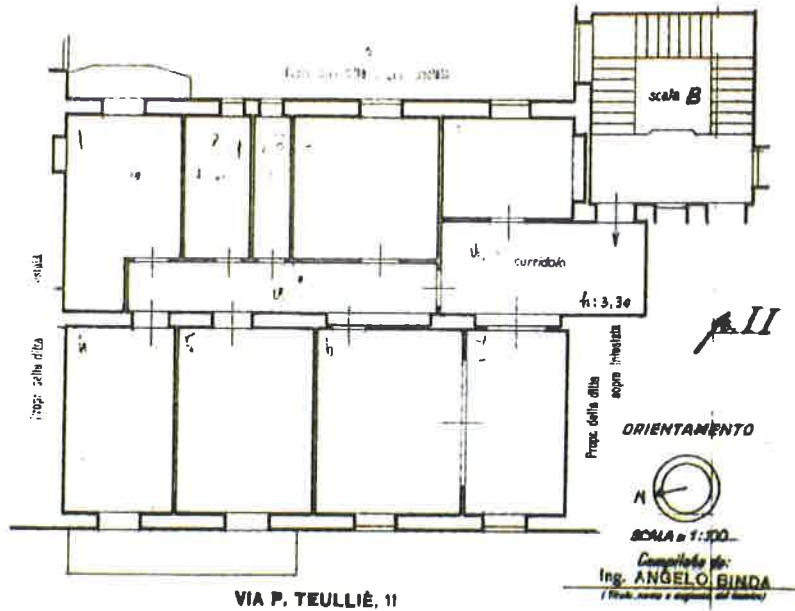
(detratte riduzione del 5%, spese condominiali di un biennio calcolato forfettariamente, eventuali regolarizzazioni catastali e urbanistiche)



**Beni in Milano**  
**via Pietro Teulì n. 11**

**Lotto 1 (sub 20)**

Appartamento signorile in zona Bocconi posto al secondo piano (terzo fuori terra), costituito da Ingresso, sette stanze, due servizi, corridoio, due balconi, oltre cantina e soffitta.



**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: A.

bene sito in via Pietro Teulì n. 11

1. Quota e tipologia del diritto

1) ... ..

Identificato al catasto Fabbricati di Milano:

Intestazione:

1) ... ..

| foglio                             | partic | sub | Cat | consist | class | Superficie catastale   | Rendita    | partita |
|------------------------------------|--------|-----|-----|---------|-------|--|------------|---------|
| 525                                | 46     | 20  | A/2 | 9 vani  | 2     | Totale: 184 m <sup>2</sup><br>Totale escluse aree scoperte: 181 m <sup>2</sup> | € 1.198,79 | 1815474 |
| Indirizzo: via PIETRO TEULIÈ n. 11 |        |     |     |         |       | Piano 2  |            |         |

Mappali terreni correlati Foglio 525 - Particella 46

Scheda catastale presentata in data 30/12/1999 schede n. 6204583

Derivante da:

- Variazione del 09/11/2013 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
- VARIAZIONE del 02/04/1979 in atti del 22/12/1999 ATTRIBUZIONE CLASSAMENTO (n. 34627.901/1979)



- VARIAZIONE del 02/04/1973 in atti dal 30/09/1994 CONSISTENZA (n. 34627.900/1973)
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

Millesimi di proprietà di parti comuni: 42,36/1000

#### Confini

Appartamento. A nord altra unità immobiliare (sub. 7), a est cortile e corpo scale, a sud corpo scale e altra unità immobiliare (sub. 19), a ovest via Teullé

Cantina. A nord altra unità immobiliare (cantina n.11), a est parti comuni, a sud parti comuni e locale contatori, a ovest via Teullé

Solaio (come da atto di compravendita). A nord solaio n. 14, a est mapp. 174, a sud solaio n.9, a ovest corridoio comune

#### Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità

1. Dal confronto tra quanto rappresentato nella scheda catastale e quanto in fatto (accessi nelle date del 04/03 e 08/04/2019)
  - a) nella scheda, adiacente all'ingresso è rappresentato un soggiorno doppio diviso da due spalle di muro e un sopraluce, in fatto i locali sono uniti
  - b) il corpo scale è identificato con la lettera "B" anziché la dicitura "DX"
  - c) la soffitta identificata dalla scheda catastale è attualmente in uso ad un'altra unità immobiliare e non corrisponde a quella identificata dagli atti di provenienza
2. Nella visura è riportato un numero di partita differente rispetto a quanto indicato nell'atto di provenienza

#### Regolarizzabili mediante:

- 1.a) e 1.b) aggiornamento della documentazione catastale con incarico ad un tecnico, previo verifica e regolarizzazione edilizia.
- 1.c) la documentazione fornita dall'amministratore conferma quanto indicato negli atti di compravendita, la scheda catastale va quindi corretta. Si consiglia comunque un'ulteriore verifica con il condominio.
- 2) Si ipotizza un errore dell'atto di provenienza

#### Costi:

- 1.a) e 1.b) approssimativamente € 350,00 comprensivi di incarico ad un tecnico abilitato e oneri catastali, esclusi oneri accessori e Iva.

Note sulla conformità catastale: unità immobiliare non conforme ma regolarizzabile

## **2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

Il bene è situato a Milano in zona Bocconi-Ravizza, via Pietro Teullé n 11, a ridosso della "Cerchia del Bastioni" o "Cerchia delle mura spagnole"; amministrativamente appartiene al municipio 1 e rientra nel nucleo di identità locale di zona Vigentina. L'isolato entro il quale è situato il bene sorge a fianco della SDA Bocconi.

La zona è in prevalenza residenziale e fortemente caratterizzata dalla presenza del polo universitario della Bocconi e dall'ospedale ortopedico G. Pini; dotata di servizi e di una buona accessibilità con il servizio pubblico

**Caratteristiche zona: residenziale**

**Caratteristiche zone limitrofe: residenziali**

**Importanti centri limitrofi: Darsena, Duomo, Crocetta, Porta Romana**

**Servizi offerti dalla zona: farmacia, ufficio postale, banche, scuole, università, tempo libero, parco urbano, esercizi commerciali entro un percorso a piedi di 1 km**

**Attrazioni paesaggistiche: Darsena, parco delle Basiliche, parco Ravizza**

**Attrazioni storiche/artistiche: Basilica di San Lorenzo, Basilica di Sant'Eustorgio; Piazza Duomo ed il centro città sono a meno di 1,5 km; Fondazione Prada a ca 2,4 km**



**Principali collegamenti pubblici:** entro un raggio di 150 metri vi sono fermate delle linee tranviarie n.9 (Centrale FS M2 M3 - P.ta Genova FS M2), n. 15 (Duomo M1 M3 - Rozzano) e della linea bus n. 59 (Famagosta M2 - P.ta Lodovica). A circa 1,5 km la stazione ferroviaria di Porta Genova con la stazione M2 e la stazione M3 di Porta Romana.

### 3. STATO DI POSSESSO:

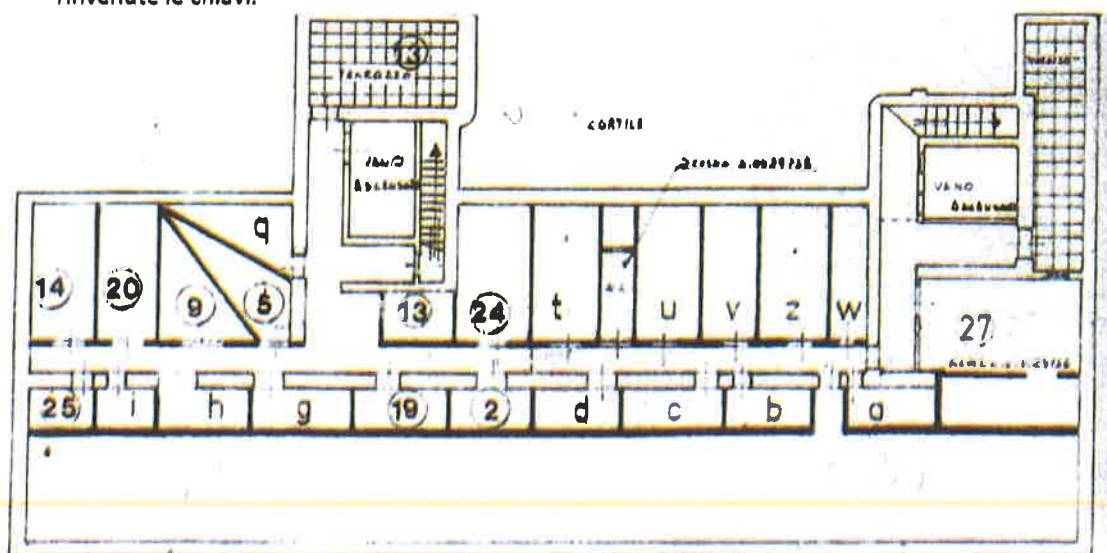
Libero

Note: nelle date del 04/03 e 08/04/2019 si eseguiva regolarmente l'accesso congiuntamente a persona delegata dal custode nominato con il supporto del sig. .... della ..... ni srl. L'immobile risultava libero.

Da interrogazione in Anagrafe tributaria alla data del 22/02/2019 non risultano in essere contratti di locazione a nome della debitrice per gli immobili oggetto di relazione (si veda la corrispondenza con l'Agenzia delle Entrate, in allegato).

Si segnala inoltre che:

- Al momento del sopralluogo non è stato possibile rilevare la soffitta. La proprietà non la utilizza da diverso tempo, al momento dell'accesso in data 08/04/2019 la soffitta indicata nella scheda catastale -facilmente riconoscibile in quanto di forma triangolare- risultava in uso ad altri. Dal confronto tra le coerenze indicate nell'atto di provenienza del 1999 e del 1973 con la planimetria allegata all'atto di compravendita del 1973 la soffitta di proprietà del sub 20 non risulta essere quella indicata nella scheda catastale ma quella adiacente. Sempre in data 08/04/2019 la proprietà dichiarava e faceva mettere a verbale che la soffitta indicata nella scheda catastale era quella effettivamente in uso alla stessa e di non sapere chi l'avesse di recente occupata e sostituito il portoncino di ingresso. Successivamente l'amministratore forniva ulteriore documentazione da cui si evince che la soffitta attribuita all'unità immobiliare è quella identificata dagli atti di compravendita (documentazione allegata all'atto pilota). L'aggiudicatario per prendere possesso della stessa sarà opportuno che proceda in accordo con l'amministratore del condominio.
- E' presente una cassaforte, che al momento dell'accesso era chiusa e della quale non sono state rinvenute le chiavi.



in 'Piantina'  
**Planimetria del piano fornita dall'amministratore  
 e allegata all' "atto pilota" con il regolamento di condominio**



**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:**

Nessuna, 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:****- Ipoteca volontaria**

A favore di Banco di Desio e della Brianza SpA

Contro

Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario dr. GASPARRO FRANCESCA Repertorio 17363/11745 del 19/11/2008

Importo ipoteca: € 900.000,00, capitale € 450.000,00

Durata 7 anni

Iscritto/trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1

In data 26/11/2008 - Registro Particolare 14358 Registro Generale 85554

nota: grava su entrambi i beni oggetto di pignoramento

**- Ipoteca volontaria**

A favore di Banco di Desio e della Brianza SpA

Contro

Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario dr. GASPARRO FRANCESCA Repertorio 18728/12720 del 04/11/2009

Importo ipoteca: € 1.200.000,00, capitale € 600.000,00

Durata 10 anni

Iscritto/trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1

In data 09/11/2009 - Registro Particolare 13322 Registro Generale 64008

nota: grava su entrambi i beni oggetto di pignoramento

**- Ipoteca legale**

A favore di Unicredit SpA

Contro

Derivante da: decreto Ingiuntivo tribunale di Milano Repertorio 45242 del 04/12/2013

Importo ipoteca: € 235.000,00, capitale € 222.573,42

Iscritto/trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1

In data 05/02/2014 - Registro Particolare 705 Registro Generale 5096

nota: grava, fra gli altri, su entrambi i beni oggetto di pignoramento

**4.2.2 Pignoramenti:****- Pignoramento**

A favore di Banco di Desio e della Brianza SpA - Gruppo Bancario Desio

per la quota di 1/1 di piena proprietà

Contro

Derivante da: verbale di pignoramento immobili rep. 22267 del 03/05/2016

Iscritto/trascritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1



In data 18/05/2016 - Registro Particolare 21471 Registro Generale 31811  
note:

- grava su entrambi i beni oggetto di pignoramento
- 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 25/01/2019; aggiornamento ipotecarlo in data 27/04/2019 (ispezione per nominativo, ampliata, con esclusione di ipoteche non rinnovate o cancellate e trascrizioni non rinnovate)

**4.3 Misure Penali**

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

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese di gestione condominiale:**

Regolamento di condominio allegato all'atto a rogito Notaio Gelpi del 09/03/1973 rep. 473460 trascritto a Milano 1 il 09/04/1973 nn gen. 14660 part. 12511

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** circa euro 4.110,00 oltre consumo riscaldamento volontario

Da riparto preventivo gestione ordinaria 01/07/2018-30/06/2019 € 4.111,23 dei quali per proprietà €3.243,76; citofono e antenna €38,46; riscaldamento €591,09; ascensore € 236,32; riscaldamento volontario €1,6 (immobile attualmente non abitato)

**Spese straordinarie deliberate:** unica spesa straordinaria deliberata la manutenzione straordinaria dell'ascensore destro i cui importi sono richiesti ai condomini nella gestione 2018/19 importo circa € 3.500

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:**

al 30/06/2018 € 29.026,87, l'intero debito è imputabile alle unità immobiliari per cui cause

Millesimi di proprietà: 42,36/1000

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** E' presente una mezza rampa di scale tra il cortile ed il pianerottolo, attualmente è installato un servoscala di proprietà però di altro condomino. Cantina e soffitta non sono accessibili. L'appartamento è adattabile.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: --**

**Attestazione Prestazione Energetica:** da interrogazione del Catasto Energetico Lombardo alla data del 27/04/2019 non risulta che siano stati presentati attestati, si segnala a puro scopo orientativo che nel medesimo stabile le unità immobiliari sopra e sottostanti ricadono nella classe energetica "E"

**Indice di prestazione energetica: --**

**Note indice di prestazione energetica: --**

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** non rilevati in ambito peritale

**Avvertenze ulteriori: --**



## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1 Attuali Proprietari

di  
dal 21/04/1999  
In forza di compravendita, notaio dott. AQUARO ALFREDO Repertorio 106367 del 21/04/1999  
trascritto a Milano 1, in data 26/04/1999 - Registro Particolare 13600 Registro Generale 20070  
Contro Bona Enrico nato a Voghera il 06/02/1940

### 6.2 Precedenti proprietari

#### Titolare/Proprietario:

piena proprietà di 1/1  
dal 20/04/1973 al 21/04/1999  
In forza di compravendita, notaio dott. Bottaro Giancarlo Repertorio 45690 del 20/04/1973  
trascritto a Milano 1, in data 03/05/1973 - Registro Particolare 14544 Registro Generale 17028  
Contro "Immobiliare Abba di Arietto Paletti & C Sas" con sede in Milano

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

In data 08/03/2019 si eseguiva l'accesso agli atti di fabbrica presso la sede di via Gregorovius del Comune di Milano. Per quanto concerne ad eventuali modifiche interne ad oggi il Comune non ha inviato nessuna risposta alla sottoscritta. In caso venissero acquisiti documenti significativi dopo il deposito della presente relazione, il sottoscritto perito provvederà al deposito di apposita integrazione.

Intestazione: Società Anonima Immobiliare "Abba"

Tipo pratica: Nulla Osta

Per lavori: fabbricato ad uso abitazione

Domanda in data: --

Rilascio in data: 29/05/1929

Abitabilità in data: 13/11/1931

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Differmità:

- Dal confronto tra gli atti di fabbrica e quanto in fatto (rilievo nelle date del 04/03 e 08/04/2019) si constata la diversa distribuzione del piano cantine e dell'appartamento. Quanto in fatto è invece conforme alle planimetrie allegate al regolamento di condominio e all'atto del 1973, però da quanto dichiarato nell'atto di compravendita (1999) e dallo storico catastale non si hanno indizi di ulteriori pratiche depositate in Comune.

Le difformità al secondo piano consistono nella demolizione di un tavolato (unione di due ambienti per formare un soggiorno più ampio) e nella costruzione di un nuovo tavolato con posa di una porta (formazione di un ripostiglio cieco)

**Regolarizzabili: SI**

**Regolarizzazioni:**

Presentazione di pratica edilizia in sanatoria da parte del Condominio per il piano cantine e da parte della proprietà per l'appartamento.

#### Costi di regolarizzazione:

Per il piano cantine i costi andranno divisi tra i condomini, orientativamente l'onere a carico del sub. 20 potrebbe ammontare a circa € 100.

Per la presentazione della sola pratica in sanatoria dell'ufficio circa € 2.000, comprensivi di sanzione e incarico ad un professionista, esclusi oneri accessori e iva.





**7.2 Conformità urbanistica:**

|   |  |
|---|--|
| Strumento urbanistico approvato:                                | Piano di Governo del Territorio  |
| In forza della delibera:  | di C.C. n. 16 del 22 maggio 2012<br>(e SMel. Ultima modifica delibera CC n 10, del 13 marzo 2017)                              |
| Zona omogenea:  | ADR - Ambiti contraddistinti da un disegno urbanistico riconoscibile (Titolo II – Capoli)<br>Tessuto urbano compatto a cortina |
| Norme tecniche di attuazione:                                   | Art. 15.2  |
| 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 civile [A2]

**Unità immobiliare a destinazione residenziale posta al secondo piano, costituita da ingresso, sette ambienti, due servizi, corridoio, due balconi, oltre cantina e soffitta.**

A parte di edificio condominiale signorile a prevalente destinazione residenziale, costruito nel 1930, alto sei piani fuori terra oltre seminterrato e sottotetto, con impianto a "C" aperta verso la particella 26 e facciata principale lungo via Teullè, servito da due corpi scale con ascensori posti negli angoli. Le strutture sono in cemento armato, la copertura a falde rivestita in tegole, i solai in latero-cemento. La facciata principale presenta un rivestimento lapideo con motivi classicheggianti ai piani rialzato, primo e quarto ed è intonacata con colore ocra nelle parti restanti. I balconi sono sostenuti da mensole rivestite in pietra e protetti da ringhiere in ferro sagomato. Le finestre sono oscurate da persiane in legno a battente nelle facciate interne e a scomparsa su via Teullè. Il cortile interno è in parte destinato a posti auto condominiali assegnati.

E' presente il servizio di portineria tutto il giorno, l'impianto citofonico, l'antenna tv condominiale. Il riscaldamento è centralizzato con alimentazione a gas metano, sono stati installati i ripartitori di calore. Lo stabile è collegato a tutte le normali utenze urbane (acqua sanitaria, fogna, elettrica ecc.).

I corpi scale presentano la soluzione tipica dell'epoca con gradini rivestiti in marmo e pianerottoli in palladiana sempre di marmo, i portoncini di accesso alle unità immobiliari sono in legno a doppio battente, le pareti sono intonacate di colore ocra come le facciate, il vano corsa degli ascensori è a vista e protetto da una gabbia in ferro.

**Appartamento.** Si accede all'unità immobiliare oggetto di perizia dalla scala destra (scala DX), al secondo piano, interno n. 6. Dal corpo scale si entra in un ampio ingresso che distribuisce ad una sala doppia, ad un ambiente singolo e al corridoio di distribuzione agli altri locali. L'ingresso al corridoio è disegnato da un arco che si ripete unificando scenograficamente le diverse parti della casa. L'appartamento ha doppio affaccio a nord-ovest su via Teullè (quattro luci e un balcone) e a sud-est (cinque luci e un balcone). Le visuali che si aprono dagli interni verso l'esterno sono ampie, garantite dalla dimensione di via Teullè e dall'apertura del cortile condominiale verso est.

Complessivamente l'unità al secondo piano si compone di: un'ampia sala, cinque locali dei quali uno con annesso sgabuzzino, due bagni finestrati, ingresso e corridoio. Sono inoltre presenti due balconi che affacciano uno su via Teullè e l'altro sul cortile interno. L'immobile si presenta vuoto e in precedenza è stato



adibito ad ufficio, non è quindi presente la cucina e i bagni hanno soluzioni sacrificate data la tipologia di immobile.

Gli ambienti hanno un'altezza netta di circa m. 3,30 e forme regolari. I pavimenti presentano i rivestimenti originari con piastrelle di graniglia di cemento (ingresso, corridolo, un bagno e due stanze), oppure parquet posato a spina di pesce con cornice (ambienti verso via Teuliè), è presente un parquet di minore pregio in una stanza che affaccia sul cortile e un bagno è stato rivestito con moquette. Le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate di colore giallo, ad eccezione dei bagni dove sono presenti rivestimenti in ceramica. I soffitti sono tinteggiati di colore bianco.

I caloriferi sono in ghisa. I serramenti interni sono in legno e vetro oppure in legno tamburato, quelli esterni in legno con vetri singoli ad eccezione dei bagni dove sono presenti serramenti in ferro sempre con vetro singolo. Le finestre sono oscurate oltre che dalle persiane in facciata anche da scuri interni in legno.

In tutti i locali ad eccezione dei bagni sono presenti split per l'aria condizionata con macchine sui balconi. Il portoncino d'ingresso è blindato. L'impianto elettrico è stato rifatto recentemente.

È presente una cassaforte, di cui però al momento dell'accesso non sono state rinvenute le chiavi.

Se il condominio concede l'autorizzazione è possibile aprire un secondo ingresso dal corpo scale e valutare la possibilità di divisione in due unità distinte. Inoltre è possibile il cambio di destinazione d'uso urbanistico e catastale ad ufficio.

**Cantina.** Si accede alle cantine dal cortile. La cantina è costituita da un ampio locale con altezza utile di circa m. 3,55, indiviso e finestrato, la cui fruizione lungo due pareti è in parte ipotecata dalla presenza di una condotta condominiale. Il pavimento è in battuto di cemento, il soffitto in cemento a vista. Sono presenti tracce di umidità sui muri con efflorescenze e distacchi di pittura.

**Soffitta.** Si accede alle soffitte dal corpo scale sinistro (scala SX). Non è stato possibile rilevare la soffitta in quanto non univocamente identificata. Si veda più sopra (pag. 5).

## 1. Quota e tipologia del diritto

1)

Superficie complessiva lorda di circa mq 211

È posto al piano: secondo (terzo fuori terra)

L'edificio è stato costruito nel: 1930

ha un'altezza utile interna di circa m. 3,30

L'intero fabbricato è composto da n. 7 piani complessivi di cui fuori terra n. 6 e di cui interrati n. 1

### Stato di manutenzione generale: buono.

Il condominio si presenta in buono stato di manutenzione. Sono però necessarie alcune manutenzioni straordinarie tra cui la pulizia delle facciate e interventi di ripristino nelle facciate interne.

L'appartamento va ristrutturato anche se si presenta in discreto/buono stato di manutenzione generale. In particolare necessità di: formazione della cucina, rifacimento bagni, sostituzione dei serramenti dei bagni e interventi sugli altri serramenti, lamatura parquet.

**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:** Esiste l'impianto. In ambito peritale non è stato possibile acquisire documentazione relativa

**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 |
|---|------------|----------------------------|------------------------|
| <b>Superficie principale</b>  | 178,4      | 100%                       | 178,4                  |
| <b>Balconi</b>  |            |                            |                        |
| <u>comunicanti con i vani principali e con i vani accessori diretti</u> |            |                            |                        |
| fino a mq. 25   | 8,0        | 30%                        | 2,4                    |
| quota eccedente i 25 mq   | 0          | 10%                        | 0                      |
| <b>Vani Accessori a servizio indiretto dei vani principali</b>          |            |                            |                        |
| <u>quali soffitte cantine e simili</u>                                  |            |                            |                        |
| non comunicanti - cantina   | 15,0       | 25%                        | 3,75                   |
| non comunicanti - soffitta*   | 10,0       | 25%                        | 2,5                    |
| <b>totale</b>   | <b>211</b> |                            | <b>187</b>             |

- \* non avendo potuto accedere, la superficie della soffitta è stata calcolata sulla base della planimetria fornita dall'amministratore del condominio

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)****Agenzia del territorio**

Periodo: 2-2018 Zona: Milano Semicentrale/TABACCHI, SARFATTI, CREMA

Tipo di destinazione: residenziale Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: lorda

Stato conservativo: normale

Valore di mercato min (€/mq): 2.700

Valore di mercato max (€/mq): 3.900

Stato conservativo: ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 4.000

Valore di mercato max (€/mq): 5.300

**Criteri estimativi FIMAA (Milano)****Camera di Commercio**

Periodo: 2-2017 Zona: Milano/ Bligny - Toscana

Superficie di riferimento: lorda

Tipo di destinazione: residenziale Tipologia: Appartamenti recenti / ristrutturati

Valore di mercato min (€/mq): 3.200

Valore di mercato max (€/mq): 4.000

Tipologia: Appartamenti vecchi / da ristrutturare

Valore di mercato min (€/mq): 2.400

Valore di mercato max (€/mq): 3.100

**Criteri estimativi BorsaImmobiliare.it**

Periodo: aprile 2019 Zona: Milano - Tabacchi, Sarfatti, Crema

Tipo di destinazione: residenziale Superficie di riferimento: lorda

Tipologia: Abitazioni civili (in buono stato)

Valore di mercato min (€/mq): 2.200

Valore di mercato max (€/mq): 3.000

**COMPARATIVO 1**

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 24/04/2019

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/70419422-Vendita-Appartamento-via-Teulle-11-Milano.html>

Descrizione: In via Teullè, a pochi passi da Corso Italia e dall'Università Bocconi, in splendido stabile d'epoca del primi del '900 con ascensore e servizio di portineria, proponiamo in vendita appartamento di 150 mq da personalizzare. L'immobile, sito al piano terra, è così composto: ampio soggiorno, cucina, 3 camere e un bagno, con possibilità di ricavarne un altro.

Completa la proprietà una cantina.

Possibilità posto auto.

Indirizzo: Via Teullè 11 –stesso stabile

Osservazioni: piano rialzato, annuncio pubblicato nel novembre 2018. Lo stesso immobile in altro annuncio è proposto in vendita come ufficio alle stesse condizioni (<https://www.idealista.it/Immobilie/15759960/>). L'appartamento oggetto della presente relazione è posto ad un piano più alto e in condizioni di manutenzione migliori (per quanto rilevabile dalla pubblicità immobiliare). Tenendo conto di un ribasso in fase di contrattazione del 5-10% il prezzo di vendita potrebbe essere di 4.306- 4.080 €/mq

Superfici principali e secondarie: 150

Prezzo/Prezzo richiesto: 680.000,00

pari a 4.533,00 Euro/mq

### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 24/04/2019

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/72512040-Vendita-Quadrilocale-via-Pietro-Teulle-Milano.html>

Descrizione: BEATRICE D'ESTE ELEGANTE APPARTAMENTO PIANO ALTO Ad.ze Beatrice d'Este, a pochi passi dalla Bocconi e da Corso Italia, in elegante stabile epoca anni '20, con prestigioso atrio di ingresso, riscaldamento centralizzato e servizio di portineria tutto il giorno, proponiamo in vendita luminoso appartamento di 160 mq al penultimo piano L'appartamento, dai soffitti alti 3,50 mt, è attualmente così suddiviso: ingresso, grande soggiorno doppio, 2 camere da letto, cucina con due finestre, doppi servizi. Il numero delle finestre ed i volumi consentono di ricavare dall'appartamento tre/quattro camere da letto e diversi bagni Completa la proprietà una cantina

Indirizzo: Via Teullè.

Osservazioni: piano 3

Superfici principali e secondarie: 160

Prezzo/Prezzo richiesto: 880.000,00

pari a 5.500,00 Euro/mq

### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 24/04/2019

Fonte di informazione: <https://www.idealista.it/Immobilie/16669650/>

Descrizione: "A due passi dal centro, in posizione unica, in uno stabile moderno estremamente signorile, si vende uno splendido appartamento di circa 220mq completamente ristrutturato: ingresso, ampio soggiorno doppio, grande cucina abitabile, 3 camere da letto matrimoniali, uno studio o 4° camera singola, 3 bagni e ripostiglio. Grande balcone. Cantina ampia e esclusa. L'appartamento gode di una vista magnifica e di una bellissima luce per tutto il giorno. Possibilità di acquistare un box doppio ad euro 120.000."

Indirizzo: Via Col Moschin (distante circa 250 m.).

Osservazioni: piano 6

Superfici principali e secondarie: 225

Prezzo/Prezzo richiesto: 1.440.000,00

pari a 6.400,00 Euro/mq

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

La valutazione del bene 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 raggugliati 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; Uffici del registro; Comune – ufficio urbanistica e edilizia privata; Atti di provenienza; Bollettini e agenzie Immobiliari di zona; documentazione condominiale; documentazione agli atti.

**8.3 Valutazione corpi. Confronto di mercato**

Le rilevazioni dell'Agenzia del Territorio II-2018 e FIMAA II-2017 forniscono un valore medio massimo di riferimento per abitazioni civili in ottimo stato di conservazione nella zona di 5.450 €/mq. Considerato il valore massimo lo si riparametra con un coefficiente che tiene conto delle condizioni specifiche del bene (posizione, vetustà, piano, tipologia di immobile ecc. Si veda la tabella più sotto), il coefficiente calcolato equivale ad una riduzione del 16% del valore massimo che equivale a 4.578 €/mq, valutazione che tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile è un po' più bassa rispetto all'offerta di vendita rilevata nel medesimo stabile al piano rialzato. E' stata però rinvenuta anche una proposta di vendita a € 700.000,00 di circa due anni fa relativa all'immobile oggetto di perizia e la proprietà in sede di sopralluogo ha dichiarato di avere ricevuto solo un'offerta per euro 600.000,00 che rifiuto'. Negli ultimi anni i prezzi per immobili residenziali a Milano sono aumentati e non si conoscono le condizioni di vendita proposte o le modalità con cui è stata fatta la pubblicità due anni fa, perciò si valuta un prezzo maggiore che si ritiene sia più congruo rispetto all'attuale mercato della zona.

**Coefficienti e punti di merito**

| descrizione   | indice        |
|---|---------------|
| <b>FATTORI POSIZIONALI</b>  |               |
| <b>Posizione relativa alla zona OMI</b> Posizione rispetto alla zona presa in considerazione dai prezzari | 7,00          |
| <b>Trasporti pubblici Treni, autobus, metro, tram, taxi, ecc.</b>   | 2,00          |
| <b>CARATT. INTRINSECHE dell'Edificio</b>  |               |
| <b>Stato conservativo</b>   |               |
| Realizzato da oltre 30 anni con manutenzioni  | -20,00        |
| <b>Tipologia</b>  |               |
| Signorile   | 10,00         |
| <b>Livello manutentivo complessivo</b>  |               |
| Necessita di interventi di manutenzione straordinaria nei prossimi 10 anni                                | -2,00         |
| <b>Ascensore</b>  |               |
| Presente  | 0,00          |
| <b>Destinazione prevalente del fabbricato</b>   |               |
| Residenziale  | 0,00          |
| <b>CARATT. INTRINSECHE dell'Unità</b>   |               |
| <b>Livello manutentivo complessivo</b>  |               |
| da ristrutturare  | -10,00        |
| <b>Tipologia</b>  |               |
| Immobile grande   | -8,00         |
| <b>Finiture</b>   |               |
| Normali   | 0,00          |
| <b>Piano</b>  |               |
| secondo   | 0,00          |
| <b>Vista esterna</b>  |               |
| Normale   | 2,00          |
| <b>Distribuzione interna</b>  |               |
| Normale   | 0,00          |
|   | <b>-10,00</b> |
|   | <b>84%</b>    |



**A. Abitazione di tipo civile [A2]**

| €/mq media della valutazione massima dei bollettini FIMAA e OMI per Immobili nuovi | Superficie commerciale mq | Valutazione al mq applicato il coefficiente di riduzione | Valutazione dell'immobile oggetto di perizia |
|--|---------------------------|--|--|
| € 5.450,00   | 187                       | € 4.578,00   | € 856.086,00                                 |

|   |                     |
|---|---------------------|
| Valore Accessori                          | € 0,00              |
| Valore complessivo Intero                 | € 856.086,00        |
| <u>Valore complessivo diritto e quota</u> | <u>€ 856.086,00</u> |

|   |             |
|---|-------------|
| 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% ) | € 42.804,30 |
| Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:   | € 8.220,00  |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:   | € 2.450,00  |
| Costi di cancellazione oneri e formalità:   | € 0,00      |

Giudizio di comoda divisibilità: non ricorre il caso

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

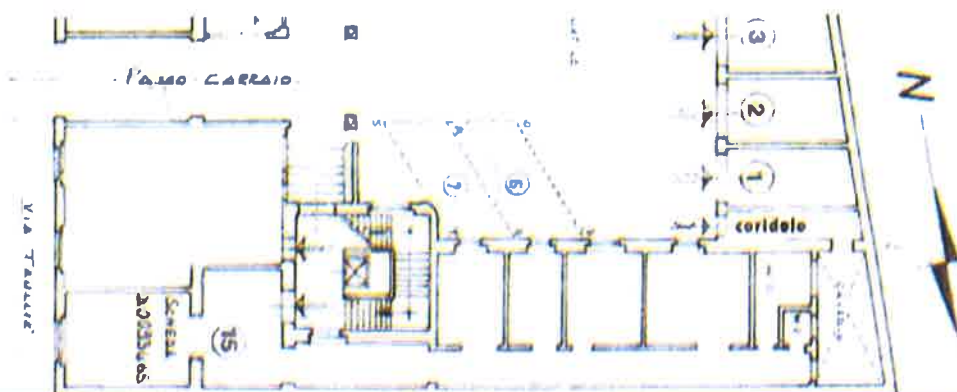
|  |              |
|--|--------------|
| Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: | € 802.611,70 |
| Arrotondato  | € 803.000,00 |

**Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero" € 803.000,00**

**Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato" € 680.000,00**

### Lotto 2 (sub 15)

Ufficio in zona Bocconi posto al piano rialzato, costituito da ingresso, quattro ambienti, due servizi, corridoio, un balcone, oltre a cantina e posto auto assegnato in diritto d'uso perpetuo.

**La proprietà si compone con:**

- l'ufficio al piano rialzato, nella planimetria indicato con il n. 15
- la cantina al piano seminterrato
- il posto auto assegnato in diritto d'uso perpetuo, nella planimetria indicato con il n. 7
- il corridoio esterno di accesso al cavetto condominiale, sul quale grava servitù di accesso

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: A.

bene sito in via Pietro Teulé n. 11

1. Quota e tipologia del diritto

di

Identificato al catasto Fabbricati di Milano:Intestazione:

- 1) RAZZINI Angelo nato a SANTA CRISTINA E BISSONE il 11/04/1923 cf RZZNGL23D111175J  
piena proprietà di 1/1

| foglio                              | partic | sub | Cat  | consist  | clas | Superficie catastale       | Rendita    | partita |
|-------------------------------------|--------|-----|------|----------|------|----------------------------|------------|---------|
| 525                                 | 46     | 15  | A/10 | 5,5 vani | 2    | Totale: 154 m <sup>2</sup> | € 2.457,04 | 1156536 |
| Indirizzo: via PIETRO TEULIE' n. 11 |        |     |      |          |      | Piano T - S1               |            |         |

Mappali terreni correlati Foglio 525 - Particella 46

Scheda catastale presentata in data 31/05/1986 prot. n. 23343

Derivante da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE del 17/09/2015 protocollo n. MI0617441 in atti dal 17/09/2015 G. A. F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 305319.1/2015)
- CLASSAMENTO del 03/12/1994 in atti dal 24/03/1999 FIN. 98 (n. DI5025.920/1999)
- VARIAZIONE del 31/05/1986 in atti dal 03/12/1994 VA SP INT, VAR DEST, (n. 23343/1986)
- VARIAZIONE del 13/06/1973 in atti dal 30/09/1994 CONSISTENZA (n. 42811/1973)
- Implanto meccanografico del 30/06/1987

Millesimi di proprietà di parti comuni: 36,40/1000Confini

Ufficio. A nord altra unità immobiliare (sub. 16), corpo scale, cortile comune e altra unità immobiliare (box n. 1), a est pianerottolo, part. 26, cavedio, a sud part. 54, cavedio, a ovest via Teulé, corpo scale e cortile comune

Cantina. A nord altra unità immobiliare (cantina n.23), a est cortile comune, a sud altra unità immobiliare (cantina n.19), a ovest parti comuni

Conformità catastale:Sono state riscontrate le seguenti irregolarità

1. Visura catastale. L'intestazione riporta il nominativo del precedente proprietario
2. Dal confronto tra quanto rappresentato nella scheda catastale e quanto in fatto (accessi nelle date del 04/03 e 08/04/2019)
  - a) sono stati realizzati dei tavolati divisorii non presenti nella scheda
  - b) sono presenti nicchie ricavate nei muri e non rappresentate nella scheda

Regolarizzabili mediante:

- 1) presentazione di istanza di correzione online oppure agli uffici in via Manin, allegando l'atto di compravendita
- 2) aggiornamento della scheda catastale con incarico ad un tecnico qualificato, previa verifica e regolarizzazione edilizia.

Costi

- 1) nessuno, la comunicazione può essere presentata dalla proprietà
- 2) approssimativamente € 350,00 comprensivi di incarico ad un tecnico abilitato e oneri catastali,



esclusi oneri accessori e Iva.

Note sulla conformità catastale: unità immobiliare non conforme ma regolarizzabile

## 2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il bene è situato a Milano in zona Bocconi-Ravizza, via Pietro Teulliè n 11, a ridosso della "Cerchia del Bastioni" o "Cerchia delle mura spagnole"; amministrativamente appartiene al municipio 1 e rientra nel nucleo di identità locale di zona Vigentina. L'isolato entro il quale è situato il bene sorge a fianco della SDA Bocconi.

La zona è in prevalenza residenziale e fortemente caratterizzata dalla presenza del polo universitario della Bocconi e dall'ospedale ortopedico G. Pini; dotata di servizi e di una buona accessibilità con il servizio pubblico

**Caratteristiche zona:** residenziale

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Darsena, Duomo, Crocetta, Porta Romana

**Servizi offerti dalla zona:** farmacie, ufficio postale, banche, scuole, università, tempo libero, parco urbano entro un percorso a piedi di 1 km

**Attrazioni paesaggistiche:** Darsena, parco delle Basiliche, parco Ravizza

**Attrazioni storiche/artistiche:** Basilica di San Lorenzo, Basilica di Sant'Eustorgio; Piazza Duomo ed il centro città sono a meno di 1,5 km a piedi; Fondazione Prada a ca 2,4 km

**Principali collegamenti pubblici:** entro un raggio di 150 metri vi sono fermate delle linee tranviarie n.9 (Centrale FS M2 M3 – P.ta Genova FS M2), n. 15 (Duomo M1 M3 – Rozzano) e della linea bus n. 59 (Famagosta M2 - P.ta Lodovica). A circa 1,5 km la stazione ferroviaria di Porta Genova con la stazione M2 e la stazione M3 di Porta Romana.

## 3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: nelle date del 04/03 e 08/04/2019 si eseguiva regolarmente l'accesso congiuntamente a persona delegata dal custode nominato con il supporto del sig. [nome] [cognome] della [indirizzo]. L'immobile risultava libero.

Da interrogazione in Anagrafe tributaria alla data del 22/02/2019 non risultano in essere contratti di locazione a nome della debitrice per gli immobili oggetto di relazione (si veda la corrispondenza con l'Agenzia delle Entrate, in allegato).

## 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 caso coniugale:

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

#### 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna, 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:

- Ipoteca volontaria





A favore di Banco di Desio e della Brianza SpA

Contro

Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario dr. GASPARRO FRANCESCA Repertorio 17363/11745 del 19/11/2008

Importo ipoteca: € 900.000,00, capitale € 450.000,00

Durata 7 anni

Iscritto/trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1

In data 26/11/2008 - Registro Particolare 14358 Registro Generale 85554

nota: grava su entrambi i beni oggetto di pignoramento

- Ipoteca volontaria

A favore di Banco di Desio e della Brianza SpA

Contro

Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario dr. GASPARRO FRANCESCA Repertorio 18728/12720 del 04/11/2009

Importo ipoteca: € 1.200.000,00, capitale € 600.000,00

Durata 10 anni

Iscritto/trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1

in data 09/11/2009 - Registro Particolare 13322 Registro Generale 64008

nota: grava su entrambi i beni oggetto di pignoramento

- Ipoteca legale

A favore di Unicredit SpA

Contro

Derivante da: decreto ingiuntivo tribunale di Milano Repertorio 45242 del 04/12/2013

Importo ipoteca: € 235.000,00, capitale € 222.573,42

Iscritto/trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1

in data 05/02/2014 - Registro Particolare 705 Registro Generale 5096

nota: grava, fra gli altri, su entrambi i beni oggetto di pignoramento

#### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento

A favore di Banco di Desio e della Brianza SpA – Gruppo Bancario Desio

per la quota di 1/1 di piena proprietà

Contro

Derivante da: verbale di pignoramento immobili rep. 22267 del 03/05/2016

Iscritto/trascritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1

In data 18/05/2016 - Registro Particolare 21471 Registro Generale 31811

note:

- grava su entrambi i beni oggetto di pignoramento

- 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 25/01/2019; aggiornamento ipotecario in data 27/04/2019

(ispezione per nominativo, ampliata, con esclusione di ipoteche non rinnovate o cancellate e trascrizioni non rinnovate)

#### 4.3 Misura Penali

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



**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:****Spese di gestione condominiale:**

Regolamento di condominio allegato all'atto a rogito Notale Gelpi del 09/03/1973 rep. 473460/14028 trascritto a Milano 1 il 09/04/1973 nn gen. 14660 part. 12511

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** circa euro 3.400 oltre consumo riscaldamento volontario.

Da riparto preventivo gestione ordinaria 01/07/2018-30/06/2019 € 3.400,43 del quali per proprietà €2.787,37; citofono e antenna €38,46; riscaldamento €5741,60; ascensore € 0,00; riscaldamento volontario €0,00 (immobile attualmente non abitato)

**Spese straordinarie deliberate:** unica spesa straordinaria deliberata la manutenzione straordinaria dell'ascensore destro i cui importi sono richiesti ai condomini nella gestione 2018/19 importo circa € 3.500

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 detraerà 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:**

al 30/06/2018 € 29.026,87, l'intero debito è imputabile alle unità immobiliari per cui causa

Millesimi di proprietà: 36,40/1000

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** E' presente una mezza rampa di scale tra il cortile ed il pianerottolo, attualmente è installato un servoscala di proprietà però di altro condomino. La cantina non è accessibile. L'ufficio è adattabile.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** --

**Attestazione Prestazione Energetica:** da interrogazione del Catasto Energetico Lombardo alla data del 27/04/2019 non risulta che siano stati presentati attestati

**Indice di prestazione energetica:** --

**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:

- *A carico dell'appartamento in contratto e a favore del condominio è costituita servitù d'accesso al cavedio per la pulizia e la manutenzione ordinaria dello stesso attraverso il corridoio compreso tra il box n. 1 e l'appartamento in contratto (...)*
- *Sul cortile comune, in servizio del fabbricato condominiale di cui l'unità immobiliare qui venduta fa parte, sono riservati in determinate posizioni localizzate, sette posti macchina, che sono assegnati in uso a determinate unità, con diritto di uso perpetuo fino alla destinazione dell'immobile nell'attuale stato e da non apprezzarsi ai fini economici in sede di demolizione dell'immobile. In particolare all'unità immobiliare qui venduta è stata assegnata un posto macchina con diritto d'uso come sopra specificato, e più precisamente quello indicato con il n. 7 nella planimetria allegata all'atto a rogito Notale Gelpi in data 9 marzo 1973 n. 473460/14028 di rep.*

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****6.1 Attuali Proprietari**

di

età di 1/1

dal 13/01/1999

In forza di compravendita, notale dott. SEDINO PAOLO Repertorio 71138 del 13/01/1999 trascritto a Milano 1, in data 23/01/1999 - Registro Particolare 1861 Registro Generale 2634 Contro Razzini Angelo



## 6.2 Precedenti proprietari

**Titolare/Proprietario:**

RAZZINI Angelo nato a Santa Cristina e Bissone il 11/04/1923

piena proprietà di 1/1

dal 20/04/1973 al 13/01/1999

In forza di compravendita, notato dott. Notalo Eugenio Gelpi Repertorio 479219 del 11/07/1973

trascritto a Milano 1, in data 03/08/1973 - Registro Particolare 22534 Registro Generale 26513

Contro "Immobiliare Abba di Arletto Paletti & C Sas" con sede in Milano

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

In data 08/03/2019 si eseguiva l'accesso agli atti di fabbrica presso la sede di via Gregorovius del Comune di Milano. Per quanto concerne ad eventuali modifiche interne ad oggi il Comune non ha inviato nessuna risposta alla sottoscritta, si riportano quindi gli estremi di quanto richiamato nell'atto di provenienza. In caso venissero acquisiti documenti significativi dopo il deposito della presente relazione, il sottoscritto perito provvederà al deposito di apposita integrazione.

Intestazione: Società Anonima Immobiliare "Abba"

Tipo pratica: Nulla Osta

Per lavori: fabbricato ad uso abitazione

Domanda in data: --

Rilascio in data: 29/05/1929

Abitabilità in data: 13/11/1931

Tipo pratica: ex art. 26 L. 47 del 28/02/1985

Per lavori: opere interne

Domanda in data: 23/06/1986 presentata tramite raccomandata n. 4721

Rilascio in data: silenzio assenso

### 7.1 Conformità edilizia:

**Differmità:**

Dal confronto tra gli atti di fabbrica e quanto in fatto (rilievo nelle date del 04/03 e 08/04/2019) si constata la diversa distribuzione del piano cantine e dell'ufficio.

Inoltre non risulta il cambio di destinazione d'uso da abitazione a ufficio (l'unità immobiliare ha destinazione ad abitazione nel nulla osta all'abitabilità del 1931 e in catasto all'impianto meccanografico del 1987).

Ad oggi non avendo ricevuto risposta alla domanda di accesso depositata presso gli uffici del Comune relativamente alle opere interne, rilevato però che nel 1986 è stata presentata una comunicazione per opere interne e rilevato inoltre che la scheda catastale è stata anch'essa presentata nel 1986 è plausibile che le difformità catastali ricorrano anche rispetto alle pratiche edilizie depositate.

**Regolarizzabili: SÌ**

**Regolarizzazioni:** Presentazione di pratica edilizia in sanatoria da parte del Condominio per il piano cantine e presentazione di pratica edilizia per cambio di destinazione d'uso che nel passaggio da A3 a A10 non dovrebbe essere onerosa.

Nel caso venissero accertate difformità nella distribuzione interna andrà presentata una pratica edilizia in sanatoria anche per l'ufficio.

**Costi di regolarizzazione** Per il piano cantine i costi andranno divisi tra i condomini, orientativamente l'onere a carico del sub. 13 potrebbe ammontare a circa € 100.

Per il cambio di destinazione d'uso circa € 1.000 per la presentazione della pratica

Per la presentazione della sola pratica in sanatoria dell'ufficio circa € 2.000, comprensivi di sanzione e incarico ad un professionista, esclusi oneri accessori e Iva.

### 7.2 Conformità urbanistica:



|   |  |
|---|--|
| Strumento urbanistico approvato:                                | Piano di Governo del Territorio  |
| In forza della delibera:  | di C.C. n. 16 del 22 maggio 2012<br>(e SMeI. Ultima modifica delibera CC n 10, del 13 marzo 2017)                              |
| Zona omogenea:  | ADR - Ambiti contraddistinti da un disegno urbanistico riconoscibile (Titolo II - Capoli)<br>Tessuto urbano compatti a cortina |
| Norme tecniche di attuazione:                                   | Art. 15.2  |
| 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)  
**Uffici e Studi privati [A10]**

Ufficio in zona Bocconi posto al piano rialzato, costituito da ingresso, quattro ambienti, due servizi, corridoio, un balcone, oltre a cantina e posto auto assegnato in diritto d'uso perpetuo.

A parte di edificio condominiale signorile a prevalente destinazione residenziale, costruito nel 1930, alto sei piani fuori terra oltre seminterrato e sottotetto, con impianto a "C" aperta verso la particella 26 e facciata principale lungo via Teullè, servito da due corpi scale con ascensori posti negli angoli. Le strutture sono in cemento armato, la copertura a falde rivestita in tegole, i solai in latero-cemento. La facciata principale presenta un rivestimento lapideo con motivi classicheggianti al piano rialzato, primo e quarto ed è intonacata con colore ocra nelle parti restanti. I balconi sono sostenuti da mensole rivestite in pietra e protetti da ringhiere in ferro sagomato. Le finestre sono oscurate da persiane in legno a battente nelle facciate interne e a scomparsa su via Teullé. Il cortile interno è in parte destinato a posti auto condominiali assegnati.

E' presente il servizio di portineria tutto il giorno, l'impianto citofonico, l'antenna tv condominiale. Il riscaldamento è centralizzato con alimentazione a gas metano, sono stati installati i ripartitori di calore. Lo stabile è collegato a tutte le normali utenze urbane (acqua sanitaria, fogna, elettrica ecc.).

I corpi scale presentano la soluzione tipica dell'epoca con gradini rivestiti in marmo e pianerottoli in palladiana sempre di marmo, i portoncini di accesso alle unità immobiliari sono in legno a doppio battente, le pareti sono intonacate di colore ocra come le facciate, il vano corsa degli ascensori è a vista e protetto da una gabbia in ferro.

**Ufficio.** Si accede all'unità immobiliare oggetto di perizia dalla scala destra (scala DX), al piano rialzato, interno n. 1. Dal corpo scale si entra in un ingresso che distribuisce ad una sala con affaccio su via Teullè e al corridoio di distribuzione agli altri locali.

L'immobile ha triplo affaccio a nord-ovest su via Teullé una sala (una luce), a nord-est sul cortile tre uffici (quattro luci e un balcone), a sud-est sul cavedio due bagni e il corridoio (tre luci).

Gli ambienti hanno un'altezza netta di circa m. 3,30 e forme regolari. Nella sala verso via Teullé è presente un camino. I pavimenti presentano in parte i rivestimenti originali con piastrelle di graniglia di cemento (ingresso, corridoio, un ufficio, il bagno piccolo), oppure parquet posato a spina di pesce con cornice (sala verso via Teullé e un ufficio), nell'ufficio restante è stato posato un parquet sintetico tipo Parcolor, nel bagno piastrelle di ceramica, il balconcino non ha rivestimento. Le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate.



I caloriferi sono in ghisa. I serramenti interni sono in legno e vetro oppure in legno tamburato, quelli esterni in legno con vetri singoli ad eccezione dei bagni dove sono presenti serramenti in ferro sempre con vetro singolo. Le finestre sono oscurate oltre che dalle persiane in facciata anche da scuri interni in legno. All'ingresso è presente un doppio portone con all'esterno un portoncino in legno con blindatura esterna e all'interno una borta in legno e vetro smerigliato.

Nel bagno sono presenti segni di infiltrazioni dal piano superiore relativi ad una vecchia perdita oggi riparata.

Gli impianti elettrico e idraulico sono sottotraccia.

Si evidenzia, per quanto possa occorrere, che il cambio di destinazione d'uso tra i medesimi gruppi di categorie è possibile, quindi è possibile la trasformazione da ufficio ad abitazione provvedendo alle necessarie opere edilizie (formazione cucina).

**Corridoio.** Il corridoio esterno collega il cortile al cavedio, ha dimensioni nette di circa m. 1,11x5,95 e h. 2,94. Presenta un distacco di inonaco all'intradosso.

**Posto auto.** Il posto auto è semplicemente disegnato sulla pavimentazione del cortile, ha dimensione di m. 2,25x4,30.

**Cantina.** Si accede alle cantine dal cortile. La cantina è costituita da un locale con altezza utile di circa m. 2,35, la cui fruizione lungo una parete è in parte ipotecata dalla presenza di una condotta condominiale. Il pavimento è in battuto di cemento.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

2) di **CONDOTTABILE**

Superficie complessiva lorda di circa mq 175

E' posto al piano: secondo (terzo fuori terra)

L'edificio è stato costruito nel: 1930

ha un'altezza utile interna di circa m. 3,50

L'intero fabbricato è composto da n. 7 piani complessivi di cui fuori terra n. 6 e di cui interrati n. 1

#### Stato di manutenzione generale: discreto.

Il condominio si presenta in buono stato di manutenzione. Sono però necessarie alcune manutenzioni straordinarie tra cui la pulizia delle facciate e interventi di ripristino nelle facciate interne.

L'unità immobiliare è da ristrutturare, ma non presenta problematiche che richiedano interventi straordinari.

**Impianti:** Impianto elettrico: Esiste l'impianto elettrico. In ambito peritale non è stato possibile acquisire documentazione relativa agli impianti e nemmeno verificarne il funzionamento dal momento che era staccato

**Riscaldamento:** Esiste l'impianto termoidraulico. In ambito peritale non è stato possibile acquisire documentazione relativa agli impianti

**Ascensori:** Esiste l'impianto. In ambito peritale non è stato possibile acquisire documentazione relativa

**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 |
|---|------------|----------------------------|------------------------|
| <b>Superficie principale</b>  | 156,6      | 100%                       | 156,6                  |
| <b>Balconi</b>  |            |                            |                        |
| <u>comunicanti con i vani principali e con i vani accessori diretti</u> |            |                            |                        |
| fino a mq. 25   | 2,28       | 30%                        | 0,68                   |
| quota eccedente i 25 mq   | 0          | 10%                        | 0                      |
| <b>Vani Accessori a servizio indiretto dei vani principali</b>          |            |                            |                        |
| <b>quali soffitte cantine e simili</b>                                  |            |                            |                        |
| non comunicanti - cantina   | 9,0        | 25%                        | 2,25                   |
| corridoio esterno   | 7,2        | 0 %                        | 0                      |
| <b>totale</b>   | 175        |                            | <b>160</b>             |

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)****Agenzia del territorio**

Periodo: 2-2018 Zona: Milano Semicentrale/TABACCHI, SARFATTI, CREMA

Tipo di destinazione: residenziale Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: lorda

Stato conservativo: normale

Valore di mercato min (€/mq): 2.700

Valore di mercato max (€/mq): 3.900

Stato conservativo: ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 4.000

Valore di mercato max (€/mq): 5.300

**Criteri estimativi FIMAA (Milano)****Camera di Commercio**

Periodo: 2-2017 Zona: Milano/ Bligny - Toscana

Superficie di riferimento: lorda

Tipo di destinazione: residenziale Tipologia: Appartamenti recenti / ristrutturati

Valore di mercato min (€/mq): 3.200

Valore di mercato max (€/mq): 4.000

Tipologia: Appartamenti vecchi / da ristrutturare

Valore di mercato min (€/mq): 2.400

Valore di mercato max (€/mq): 3.100

**Criteri estimativi BorsinoImmobiliare.it**

Periodo: aprile 2019 Zona: Milano - Tabacchi, Sarfatti, Crema

Tipo di destinazione: residenziale Superficie di riferimento: lorda

Tipologia: Abitazioni civili (In buono stato)

Valore di mercato min (€/mq): 2.269

Valore di mercato max (€/mq): 3.086

**COMPARATIVO 1**

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 24/04/2019

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/70419422-Vendita-Appartamento-via-Teulle-11-Milano.html>

Descrizione: In via Teulle, a pochi passi da Corso Italia e dall'Università Bicconi, in splendido stabile d'epoca dei primi del '900 con ascensore e servizio di portineria, proponiamo in vendita appartamento di 150 mq da personalizzare. L'immobile, sito al piano terra, è così composto: ampio soggiorno, cucina, 3 camere e un bagno, con possibilità di riceverne un altro.

Completa la proprietà una cantina.

Possibilità posto auto.

Indirizzo: Via Teulle 11 -stesso stabile



**Osservazioni:** piano rialzato, annuncio pubblicato nel novembre 2018. Lo stesso immobile in altro annuncio è proposto in vendita come ufficio alle stesse condizioni (<https://www.idealista.it/immobile/15759960/>). L'appartamento oggetto della presente relazione è posto al medesimo piano e in condizioni di manutenzione peggiori (per quanto rilevabile dalla pubblicità immobiliare). Tenendo conto di un ribasso in fase di contrattazione del 5-10% il prezzo di vendita potrebbe essere di 4.306- 4.080 €/mq

Superfici principali e secondarie: 150

Prezzo/Prezzo richiesto: 680.000,00

pari a 4.533,00 Euro/mq

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

La valutazione del bene 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; Uffici del registro; Comune – ufficio urbanistica e edilizia privata; Atti di provenienza; Bollettini e agenzie immobiliari di zona; documentazione condominiale; documentazione agli atti.

### 8.3 Valutazione corpi. Confronto di mercato

Le rilevazioni dell'Agenzia del Territorio II-2018 e FIMAA II-2017 forniscono un valore medio massimo di riferimento per abitazioni civili in ottimo stato di conservazione nella zona di 5.450 €/mq. Considerato il valore massimo lo si riparametra con un coefficiente che tiene conto delle condizioni specifiche del bene (posizione, vetustà, piano, tipologia di immobile ecc. Si veda la tabella più sotto), il coefficiente calcolato equivale ad una riduzione del 28% del valore massimo che equivale a 3.924 €/mq.

#### Coefficienti e punti di merito

| descrizione   | Indice |
|---|--------|
| <b>FATTORI POSIZIONALI</b>  |        |
| <b>Posizione relativa alla zona OMI</b> Posizione rispetto alla zona presa in considerazione dai prezzi | 7,00   |
| <b>Trasporti pubblici Treni, autobus, metro, tram, taxi, ecc.</b>                                       | 2,00   |
| <b>CARATT. INTRINSECHE dell'Edificio</b>  |        |
| <b>Stato conservativo</b>   |        |
| Realizzato da oltre 30 anni con manutenzioni  | -20,00 |
| <b>Tipologia</b>  |        |
| Signorile   | 10,00  |
| <b>Livello manutentivo complessivo</b>  |        |
| Necessità di interventi di manutenzione straordinaria nei prossimi 10 anni                              | -2,00  |
| <b>Ascensore</b>  |        |
| Presente  | 0,00   |
| <b>Destinazione prevalente del fabbricato</b>   |        |
| Residenziale  | 0,00   |
| <b>CARATT. INTRINSECHE dell'Unità</b>   |        |
| <b>Livello manutentivo complessivo</b>  |        |
| da ristrutturare  | -13,00 |
| <b>Tipologia</b>  |        |
| immobile grande   | -4,00  |



|   |               |
|---|---------------|
| <b>Finiture</b>                                   |               |
| Normali   | 0,00          |
| <b>Piano</b>                                      |               |
| rialzato  | -5,00         |
| <b>Vista esterna</b>                              |               |
| Normale   | 0,00          |
| <b>Distribuzione interna</b>                      |               |
| presenza corpo scala che vincola la distribuzione | -3,00         |
|   | <b>-28,00</b> |
|   | <b>72%</b>    |

**B. Abitazione di tipo civile [A2]**

| €/mq media della valutazione massima dei bollettini FIMAA e OMI per immobili nuovi | Superficie commerciale mq | Valutazione al mq applicato il coefficiente di riduzione | Valutazione dell'immobile oggetto di perizia |
|--|---------------------------|--|--|
| € 5.450,00   | 187                       | € 3.924,00   | € 733.788,00                                 |

|                                    |              |
|------------------------------------|--------------|
| Valore Accessori                   | € 0,00       |
| Valore complessivo intero          | € 733.788,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | € 733.788,00 |

|   |             |
|---|-------------|
| 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% ) | € 36.689,40 |
| Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:   | € 6.800,00  |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:   | € 1.450,00  |
| Costi di cancellazione oneri e formalità:   | € 0,00      |

Giudizio di comoda divisibilità: non ricorre il caso

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

|  |              |
|--|--------------|
| Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: | € 688.848,60 |
| Arrotondato  | € 690.000,00 |

**Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero" € 690.000,00**

**Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato" € 585.000,00**

**Allegati**

- A. Copia atto di provenienza
- B. Documentazione ipocatastale aggiornata
- C. Fotografie interno - esterno
- D. Scheda catastale
- E. Documentazione edilizia
- F. Valutazione del bollettino dell'Agenzia del Territorio (Geopol), della Camera di Commercio (FIMAA), del sito "borsinoimmobiliare"
- G. Interrogazione dell'Anagrafe Tributaria - verifica contratti
- H. verbale di accesso
- 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 25 pagine più allegati.

Data

08-05-2019

L'Esperto alla stima

Arch. Sabrina Greco

