

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:
Verbania Securitisation Srl

contro:

Intervenuti:
Unicredit Leasing Spa
Equitalia Spa
Cond. Via Domokos 4 (MI)

N° Gen. Rep. **767/2015**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 01/10/2019 ore 13:15

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa VAGHI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 01 -
Corpo A- Appartamento con cantina
Corpo B - Box
Corpo C - Diritto esclusivo e perpetuo di posto auto esterno

Esperto alla stima: Ing. Luca Guido
Codice fiscale: GDULCU67L22F205W
Studio in: Viale Certosa n. 182 - 20156 - Milano
Email: l.guido@inglucaguido.it
Pec: luca.guido@ingpec.eu

Custode Giudiziario: Avv. Paola Murru



INDICE SINTETICO

LOTTO 01			
Corpo A - APPARTAMENTO con cantina, in Milano Via Domokos n. 4, P 8-S1, Scala D			
Corpo B - BOX, in Milano Via Novara n. 31, P S1			
Corpo C - Diritto esclusivo e perpetuo di posto auto (parte delle aree comuni condominiali)			
1	Identificazione dati catastali		
<p>Corpo A - APPARTAMENTO con cantina Foglio 335, particella 196, subalterno 28, Zona cens. 2, categoria A/2, classe 4, consistenza 9 vani, superficie 166 mq, escluse aree scoperte 163 mq, rendita € 1.580,36; Via Domokos n. 4, P 8-S1.</p> <p>Corpo B - BOX Foglio 335, particella 192, subalterno 79, Zona cens. 2, categoria C/6, classe 6, consistenza 14 mq, totali 14 mq, rendita € 117,86; Via Novara n. 31, P S1.</p> <p>Corpo C - Diritto esclusivo e perpetuo di posto auto (parte delle aree comuni condominiali) Indicato in atto di compravendita originario, superficie di 10,50 mq</p>			
	<table border="1"> <tr> <td>Conformità catastale</td> <td> <p>Corpo A - Non conforme per: diversa distribuzione degli spazi interni . Non corretta rappresentazione delle cantina sulla scheda catastale (la proprietà utilizza la cantina correttamente identificata nell'atto notarile). Allineamento dell'intestazioni a seguito di accettazione tacita dell'eredità in morte di (</p> <p>Sanabile attraverso presentazione di nuova pratica Docfa e pre-allineamento al costo di € 1.200, previa presentazione pratica edilizia in sanatoria.</p> <p>Corpo B – Conforme</p> <p>Corpo C – Parti comuni condominiali</p> </td> </tr> </table>	Conformità catastale	<p>Corpo A - Non conforme per: diversa distribuzione degli spazi interni . Non corretta rappresentazione delle cantina sulla scheda catastale (la proprietà utilizza la cantina correttamente identificata nell'atto notarile). Allineamento dell'intestazioni a seguito di accettazione tacita dell'eredità in morte di (</p> <p>Sanabile attraverso presentazione di nuova pratica Docfa e pre-allineamento al costo di € 1.200, previa presentazione pratica edilizia in sanatoria.</p> <p>Corpo B – Conforme</p> <p>Corpo C – Parti comuni condominiali</p>
Conformità catastale	<p>Corpo A - Non conforme per: diversa distribuzione degli spazi interni . Non corretta rappresentazione delle cantina sulla scheda catastale (la proprietà utilizza la cantina correttamente identificata nell'atto notarile). Allineamento dell'intestazioni a seguito di accettazione tacita dell'eredità in morte di (</p> <p>Sanabile attraverso presentazione di nuova pratica Docfa e pre-allineamento al costo di € 1.200, previa presentazione pratica edilizia in sanatoria.</p> <p>Corpo B – Conforme</p> <p>Corpo C – Parti comuni condominiali</p>		
2	Descrizione generale		
In zona semi-periferica del Comune di Milano, Via Novara- San Siro, all'interno di un complesso immobiliare di più edifici medio-signorili, con ampio giardino interno.			
3	Stato di possesso		
Utilizzato da una delle debentrici come abitazione, con marito e due figlie maggiorenni			
4	Vincoli e oneri giuridici		
Creditore precedente:	Verbania Securitisation Srl		
Creditore iscritto intervenuto	Unicredit Leasing Spa		
Creditore iscritto intervenuto	Equitalia Spa		
Creditore iscritto intervenuto	Condominio Via Domokos n. 4 - MI		
5	Altre informazioni per l'acquirente		
	L'immobile è accessibile, dotato di due ascensori		
Indice prestazione energetica	Presente, valido fino al 01/11/2025 - Classe Energetica D		
Certificazioni Impianti L. 37/2008	Non reperite		
6	Continuità nelle trascrizioni		
Continuità nelle trascrizioni	Si		
7	Pratiche edilizie		
Licenza di costruzione n. 2944 del 14/11/1969 e n. 1785 del 13/09/1973 Rilascio abitabilità n. 519 del 29/05/2002			
Conformità edilizia	<p>Corpo A - Non conforme per diversa distribuzione degli spazi interni.</p> <p>Sanabile con pratica edilizia in sanatoria. Costi: € 1.500,00 prati-</p>		



		ca edilizia + € 1.000,00 oblazione. Totali € 2.500,00 Corpo B – Conforme Corpo C – Conforme
8	Valutazione del LOTTO 01 -	
	Corpo A - Appartamento con cantina	
	Prezzo commerciale a mq	€ 2.972,17
	Prezzo commerciale appartamento con cantina	€ 500.810,64
	Corpo B - Box	
	Prezzo commerciale a mq	€ 1.469,12
	Prezzo commerciale appartamento con cantina	€ 20.567,68
	Corpo C - Diritto esclusivo e perpetuo di posto auto (parte delle aree comuni condominiali)	€ 11.606,04
	Prezzo commerciale compendio LOTTO 1 Corpo A + Corpo B + Corpo C: € 500.810,64 + € 20.567,68 + € 11.606,04=	€ 532.984,36
	Valutazione LOTTO 1 - da libero, comprese decurtazioni di procedura	€ 491.991,39
	Valutazione LOTTO 1 - da occupato (-20%), comprese decurtazioni di procedura	€ 393.593,11
Custode Giudiziario: Avv. Paola Murru		



Beni in MILANO
Via Domokos n. 4 e Via Novara n. 31

Nota: Non vi è alcun riferimento specifico di pertinenzialità del box e del diritto relativo posto auto, nell'atto notarile rispetto all'appartamento.

Tuttavia l'Esperto ritiene di creare un unico lotto di vendita per i seguenti motivi:

- come indicato in atto notarile e confermato dall'Amministratore condominiale, i millesimi di proprietà pari a 8,12 ricomprendono sia l'appartamento, che il box. E ciò vale per tutte le unità immobiliari del Condominio.
- Il diritto relativo al posto auto si ritiene commercialmente di piccola entità se considerato individualmente, mentre acquisisce una importanza rilevante se associato ad un appartamento di ampia metrature e di livello medio-signorile.

Lotto: 01
Corpo A - Appartamento con cantina
Corpo B – Box
Corpo C - Diritto esclusivo e perpetuo di posto auto (parte delle aree comuni condominiali)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Corpo A - Appartamento con cantina

Sito in Milano Via Domokos n. 4 - Piano 8-S1; Scala D, Fabb H

Quota e tipologia del diritto

1/2 di proprietà di

Cod. Fiscale:

1/2 di proprietà di

Cod. Fiscale:

NOTA dell'Esperto Estimatore.

L'Esperto rileva che i dati in visura catastale non sono stati ancora aggiornati e volturati alla morte della Sig.ra _____ Si riporta a seguire quanto in visura catastale.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

_____ nata a _____ CF: _____ proprietà d 1/6
_____ nata a _____ CF: _____ , proprietà per 1/6
_____ nata a _____ il _____ .F: _____ , proprietà per 4/6.

Foglio 335, particella 196, subalterno 28, Zona Cens. 2, categoria A/2, classe 4, consistenza 9 vani, superficie 166 mq, totale escluse aree scoperte 163 mq, rendita € 1.580,36; Via Domokos n. 4 piano 8-S1

Derivante da:

relativamente all'unità immobiliare: diversa distribuzione degli spazi interni del 12/04/1986

relativamente all'intestazione: Denuncia nei passaggi per causa morte del 22/11/1997 - in atti dal



29/03/2013 Reg UU di Milano Volume 1032 n. 9990 del 25/03/2013 Successione di

Coerenze in contorno da nord in senso orario

Appartamento: vano scala, vano ascensore e pianerottolo di proprietà comune; altra unità immobiliare; cortile comune; altra unità immobiliare; cortile comune.

Cantina distinta: altra unità e cortile comune; cortile comune; altra unità immobiliare; corridoio comune.

Conformità catastale:

L'Esperto in sede di sopralluogo effettuato in data 11/04/2019 alla presenza del Custode Giudiziario Avv. Paola Murru ha rilevato una difformità rispetto a quanto rappresentato sulla scheda catastale estratta dalla banca dati del 1986 e precisamente, per diversa distribuzione degli spazi interni, la porzione di muratura di divisione tra corridoio zona notte e la prima camera da letto a sinistra, è differente. Entrando nella camera appena citata inoltre sulla sinistra è presente un setto murario a tutta altezza di circa 1,20 m di lunghezza.

Il tutto sanabile attraverso la presentazione di una nuova pratica DOCFA, previa presentazione di pratica edilizia in sanatoria per la diversa distribuzione interna dell'appartamento.

L'Esperto inoltre rileva che la cantina rappresentata nella scheda catastale non corrisponde a quella identificata nelle planimetrie allegate al rogito. Le esecutative utilizzano però la cantina corretta come identificata nell'atto notarile.

Per quanto concerne la errata rappresentazione catastale della cantina, sarà necessario effettuare una ricerca catastale per verificare che tale cantina non sia rappresentata su una scheda relativa ad altra proprietà.

Nel caso non fosse rappresentata su altra scheda, sarà solo necessario integrare il docfa per migliore identificazione.

Nel caso invece fosse rappresentata già su altra scheda, sarà necessario effettuare le verifiche relative agli atti di provenienza e nel caso presentare due nuove schede catastali per migliore identificazione.

Sarà inoltre necessario effettuare il corretto allineamento in banca dati delle intestazioni presentando la voltura della trascrizione per accettazione tacita di eredità.

La spesa relativa alla pratica catastale sarà nel caso peggiore pari a € 1.200,00.

Corpo B - Box

Sito in Milano, Via Novara n. 31 - S1 - distinto al n. 15

Quota e tipologia del diritto

1/2 di proprietà di

Cod. Fiscale

1/2 di proprietà di

Cod. Fiscale:

NOTA dell'Esperto Estimatore.

L'Esperto rileva che i dati in visura catastale non sono stati ancora aggiornati e volturati alla morte della Sig.ra Si riporta quanto in visura catastale.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

nata a	CF:	proprietà di 1/6
nata a	CF:	proprietà per 1/6
nata a	CF	, proprietà per 4/6.

Foglio 335, particella 192, subalterno 79, Zona Cens. 2, categoria C/6, classe 6, consistenza 14 mq, totali 14 mq, rendita € 117,86; Via Novara n.31, S1



Derivante da:

relativamente all'unità immobiliare: variazione del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie

relativamente all'intestazione: denuncia nei passaggi per causa morte del 22/11/1997 -voltura in atti dal 27/05/1998 Registrazione US di Milano n. 5169 del 22/05/1998 Successione

Coerenze in contorno da nord in senso orario

altra unità immobiliare e parte comune; cortile comune; parte comune; altra unità immobiliare.

Conformità catastale:

L'Esperto, in sede di sopralluogo effettuato in data 11/04/2019 alla presenza del Custode Giudiziario Avv. Paola Murru, ha rilevato la conformità dello stato dei luoghi rispetto a quanto rappresentato sulla planimetria in banca dati catastale.

Sarà comunque necessario effettuare un allineamento in banca dati delle intestazioni presentando la voltura della trascrizione per accettazione tacita di eredità (costo ricompreso nella valutazione precedente).

Corpo C - Diritto uso esclusivo e perpetuo di posto auto esterno (di proprietà condominiale).

Sito in Milano Via Domokos n. 4 – identificato al n. 10

Nell'atto notarile di compravendita del 20/12/1972 a firma Notaio Angelo Chiodi Daelli, alla pag. 5 punto D) si legge " Diritto esclusivo e perpetuo di posteggio per autovetture (essendo tassativamente esclusa ogni altra destinazione) sulla porzione di corte distinta con tinta rosa e con il n. 10 nella planimetria che accettata dai comproprietari."

Quanto sopra in conformità alle prescrizioni dell'art. 5 del Regolamento di Condominio, rimanendo convenuto che tale diritto non potrà essere ceduto se non altri condomini del presente condominio."

Quota e tipologia del diritto

1/2 di diritto di

Cod. Fiscale: |

1/2 di diritto di

Cod. Fiscale: |

Identificato al catasto Fabbricati: non identificato in quanto su area comune condominiale.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il compendio si inserisce in un complesso immobiliare costituito da n. 5 edifici medio-signorili, suddivisi in diversi corpi scale inseriti in area recintata con ampio e ben tenuto giardino comune, posti auto scoperti, oltre al corsello di manovra di accesso ai box a piano interrato.

Il complesso è servito da due portinerie una prospettante via Domokos ed una prospettante via Novara.

Il quartiere si inserisce in un ambito prevalentemente residenziale con presenza di verde nelle vicinanze dello stadio di San Siro.

Caratteristiche zona: periferica, a pochi isolati dallo stadio di San Siro

Area urbanistica: mista a traffico alto con parcheggi sufficienti.

Importanti centri limitrofi: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: prevalentemente residenziale



Attrazioni paesaggistiche: No.

Attrazioni storiche: No.

Principali collegamenti pubblici.

MM 1 Linea Rossa- Stazione Primaticcio a 1 km

MM5 linea Lilla - Stazione San Siro a 2 km

Linee tram 64/80 nelle immediate vicinanze

Ingresso tang. ovest Milano 5, 4 km

Circonvallazione esterna di Milano 1,5 km

Servizi offerti dalla zona: Asili nido e materne (a 1 km), scuole elementari e medie (a 1,5 km), istituti e licei superiori (entro i 2, km), centri sportivi (nelle immediate vicinanze), farmacie (nelle immediate vicinanze), supermercati (nelle immediate vicinanze), Ospedale S. Carlo Borromeo (a 2 km), Comando Carabinieri (entro i 1,5km), servizi e negozi di vicinato (nelle immediate vicinanze).

3. STATO DI POSSESSO:

Utilizzato da una delle esecutate () come abitazione con la famiglia, composta da marito e due figlie maggiorenni.

L'Esperto ha effettuato una richiesta specifica inviando una pec presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale I e II di Milano, per verificare la presenza di contratti di locazione in essere.

L'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Milano I Ufficio Territoriale di Milano 4 ha risposto con missiva in data 17/04/2019 comunicando che ..." i nominativi sopraindicati non risultano, come dante causa, in alcun contratto di locazione inerente l'immobile oggetto di pignoramento".

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca in rinnovazione

Derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo - atto notarile pubblico del 14/11/1994 Rep. 105712/6030 a firma Notaio D'Alonzo Silvia in Milano, a favore di Intesa San Paolo Spa, contro ;
Iscritta alla Conservatoria dei RR.II. di Milano 1 in data 05/09/2014 ai nn. Rg 44683 Rp 6806.

Importo totale : € 516.456,90

Importo capitale: € 206.582,76

Relativamente anche ad altra unità immobiliare ovvero al box

Formalità di riferimento per la rinnovazione di ipoteca: nota di iscrizione del 16/11/1994 Rg 40601 Rp 8556 .

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento derivante da atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobili a favore di Intesa Sanpaolo Spa, contro ; in qualità di eredi dei Sigg.ri

Atto ufficiale Giudiziario di Milano in data 06/03/2015 al n. 11346; iscritto presso la Conser-



vatoria dei RR.II. di Milano 1 in data 16/06/2015 ai nn. Rg 32163, Rp 22694.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Relative ai passaggi di proprietà al capitolo 6

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 5.000,00 circa

Spese straordinarie deliberate, richieste e non ancora saldate: € 162,40 al momento della perizia, + € 481,36 a scadere a settembre 2019.

Millesimi di proprietà relativi insieme all'appartamento ed al box: 8,12.

Suddivisione spese posto auto: come da art. 5 regolamento condominiale.

Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi: L'Amministratore non riporta altre particolari morosità

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia relative all'immobile oggetto del procedimento: € 37.900,00.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Sì, il fabbricato è dotato di due ascensore

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: - - -

Note: L'Amministrazione fa rilevare che l'immobile non è parte di un supercondominio,

Attestazione Prestazione Energetica: presente in banca dati CENED codice identificativo 15146-028069/15 valida fino al 01/11/2025

Indice di prestazione energetica: Classe energetica D.

Note Indice di prestazione energetica: 116 kWh/m² a

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI (nel ventennio):

Attuali proprietarie dal 18/01/2011

nata a | CF: | proprietà per 1/2
nata a | CF: | proprietà per 1/2

In Forza di Atto per causa morte - accettazione tacita di eredità Atto giudiziario Tribunale di Milano in data 05/05/2014 Rep 10181, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II di Milano 1 in data 24/09/2014 Rg 47011 Rp 34231

Proprietari dal 22/11/1997 al 18/01/2011

nata a | CF: | , proprietà per 1/6
nata a | CF: | proprietà per 1/6
nata a | CF: | , proprietà per 4/6

In forza di Atto per causa morte, certificato di denuncia di successione Ufficio del Registro di Milano in data 18/09/2013 rep 1032/9990/13 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Milano 1 in data 29/01/2014 Rg 3812 Rp 2905

Accettazione tacita di eredità Atto notarile pubblico del 04/02/2005 rep 31516/8738 a firma Notaio Arrigo Roveda, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Milano 1 in data 16/02/2005 RG 9857 Rp 5682

Proprietari dal 20/12/1972 al 22/11/1997

Nato a | CF: | , proprietà di 1/2
nata a | CF: | proprietà per 1/2

In comunione legale dei beni.



Rescritto presso la Conservatoria dei RR.II di Milano 1 in data 18/01/1973 RG 5492 Rp 4840

L'Esperto rileva la continuità delle trascrizioni.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza di costruzione n. 2944 del 14/11/1969 e n. 1785 del 13/09/1973 (dati reperiti in atto notarile e da certificato di agibilità)

Agibilità n.519 del 29/05/2002 (Reperita dall'Amministratore condominiale)

L'esperto ha provveduto ad effettuare richiesta di accesso atti presso l'Ufficio Visure del Comune di Milano, ma non ha ancora avuto alcun riscontro.

Avendo reperito l'agibilità, ritiene che non vi sia alcun elemento ostativo al livello edilizio/urbanistico per effettuare la vendita.

Nel momento in cui l'Esperto effettuerà la visura degli atti richiesti, ed emergessero elementi rilevanti, provvederà immediatamente a darne riscontro al Giudice con una integrazione di perizia.

7.1 Conformità edilizia:

L'esperto ha già rilevato la non conformità catastale dell'appartamento.

La planimetria catastale in banca dati risale al 1986, e oltre a tale data le proprietà dichiara di non aver effettuato alcuna modifica.

Pertanto l'Esperto ritiene che sia necessario presentare una pratica edilizia in sanatoria per diversa distribuzione degli spazi interni con costi pari a:

€ 1.500,00 pratica edilizia + € 1.000,00 oblazione = € 2.500,00.

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Al momento della edificazione
In forza della delibera:	Al momento della edificazione
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Descrizione di cui al punto Corpo A - Appartamento con cantina

L'appartamento in oggetto è dotato di due ingressi, il primo (principale) da pianerottolo comune, servito da due ascensori, da cui si accede direttamente in soggiorno; il secondo da pianerottolo comune alla rampa scale condominiale, da cui si accede direttamente in cucina.

L'Appartamento posto all'8° piano è così composto:

Soggiorno con ampio balcone prospettante su Piazza Amati, disimpegno notte a servizio di tre ampie camere da letto, un bagno con finestra ed un bagno cieco.

Dal soggiorno si accede ad un secondo disimpegno a servizio della cucina, dotata di un altro balcone prospettante il cortile interno, un bagno di servizio e una ulteriore camera da letto.

L'Appartamento è inoltre dotato di una cantina a piano interrato.

Identificato al catasto Fabbricati:



Intestazione:

NOTA dell'Esperto Estimatore.

L'Esperto rileva che i dati in visura catastale non sono stati ancora aggiornati e volturati alla morte della Sig.ra . Si riporta quanto in visura catastale.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

nata a l CF: , proprietà d 1/6
 nata a ; CF: , proprietà per 1/6
 nata a CF: , proprietà per 4/6

Foglio 335, particella 196, subalterno 28, categoria A/2, classe 4, consistenza 9 vani, superficie 166 mq, totale escluse aree scoperte 163 mq, rendita € 1.580,36; Via Domokos n. 4 piano 8-S1

Superficie lorda commerciale complessiva di circa mq 168,50.

L'appartamento è posto al piano ottavo e la cantina a piano interrato.

L'edificio è stato costruito nel 1969.

L'appartamento ha un'altezza interna di circa 3,00 m.

L'intero fabbricato è composto da n. 9 piani complessivi.

Stato di manutenzione generale del fabbricato: ottimo.

Condizioni generali dell'unità immobiliare: l'appartamento è in un buono stato di manutenzione.

Servizio di portierato presente.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno-vetro singolo condizioni: da ristrutturare protezione: tapparelle materiale protezione: PVC condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: discreti
pareti esterne	materiale: doppio forato rivestimento: tesserine in clinker condizioni: buone
Pavim. interna	materiale: parquet ubicazione: tutto l'appartamento tranne cucina e bagni condizioni: buone
	materiale: ceramica ubicazione : cucina e bagni condizioni: discrete
Rivestimenti interni	materiale: piastrelle di ceramica ubicazione : cucina e bagno condizioni: discrete
Plafoni e murature interne	materiale: intonacati e tinteggiati condizioni: buone
Porte di ingresso all'appartamento	materiale: entrambe non blindate in legno condizioni: buone



Pavimentazione esterna cortile Cancellata esterna	Materiale: asfalto e a verde condizioni: ottime materiale: in parte in muratura e in parte in metallo verniciato condizioni: ottime
Impianti:	
Ascensore	Sono presenti due ascensori condizioni: funzionanti conformità: non conosciute
Citofonico	tipologia: videocitofono condizioni: non conosciute conformità: non conosciute
Elettrico	tipologia: sottotraccia condizioni: discrete conformità: non conosciute
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano condizioni: discrete conformità: non conosciute
Idrico	tipologia: sottotraccia condizioni: discrete conformità: non conosciute
Termico	tipologia: Condominiale caloriferi : in ghisa con contabilizzatori e termo valvole condizioni: discrete conformità: non conosciute

Descrizione di cui al punto

Corpo B - Box

Il box è posto a piano interrato. A tale piano si accede dal corpo scale ed ascensori e dalla rampa carraia, che porta a piano terra e ai relativi corselli di manovra, per poi giungere ai due accessi carrai uno su via Novara ed uno su via Domokos.

Il box è costituito da unico ambiente con basculante in lamiera verniciata e pavimentazione in ceramica. L'Esperto rileva che all'interno del box a soffitto corrono alcune tubazioni condominiali.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

NOTA dell'Esperto Estimatore.

L'Esperto rileva che i dati in visura catastale non sono stati ancora aggiornati e volturati alla morte della Sig.ra . Si riporta quanto in visura catastale.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

nata a CF: , proprietà d 1/6
nata a , CF: , proprietà per 1/6
nata a CF: , proprietà per 4/6

Foglio 335, particella 192, subalterno 79, Zona cens. 2, categoria C/6, classe 6, consistenza 14 mq, superficie catastale 14 mq, rendita € 117,86; Via Novara 31, piano S1.



Superficie lorda commerciale complessiva di circa mq 14

E' posto al piano interrato

L'edificio è stato costruito nel 1969 e il box ha un'altezza interna di circa 3,20 m.

L'intero fabbricato è composto da n. 9 piani complessivi.

Stato di manutenzione generale del fabbricato: ottimo.

Condizioni generali dell'unità immobiliare: il box è in un buono stato di manutenzione.

Presente servizio di portierato.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: a basculante materiale: lamiera verniciata condizioni: buone
pareti esterne del corsello box	materiale: in ceramica condizioni: buone
Pavim. interna	materiale: in ceramica condizioni: buone
Plafoni e murature interne	materiale : plafoni - getto di cemento a vista materiale:Pareti - intonacati e tinteggiate condizioni: buone
Impianto elettrico	A vista condizioni: funzionante certificazioni: non conosciute

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per determinare la superficie commerciale dell'immobile, l'Esperto ha fatto riferimento alla Norma UNI 10750 e DPR 398/98 che riporta in linea generale i seguenti criteri di computo della superficie commerciale considerando:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:

- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle superfici pareti divisorie interne e perimetrali esterne sino ad uno spessore massimo di 50 cm
- c) 50% delle superfici pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di 25 cm.

Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- 25% dei balconi e terrazze scoperti;
- 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati);
- 35% dei patii e porticati;
- 60% delle verande;
- 15% dei giardini di appartamento;
- 25% delle pertinenze esclusive non comunicanti con i vani principali;
- 10% della superficie scoperta;
- 10% dei giardini di ville e villini.

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



tivi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale”.

Criteri estimativi:

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un edificio

Valore relativi alla Agenzia del Entrate - Banca dati quotazioni immobiliari

Periodo: 2° semestre - 2018

Comune: Milano

Zona: Periferica/Lorenteggio, Inganni, Bisceglie, San Carlo

Codice Zona D25

Microzona 47

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo civile

Stato conservativo: Ottimo

Superficie di riferimento: Lorda

Valore relativi Borsino Immobiliare

Periodo: Agosto 2019

Comune: Milano

Zona: Milano, San Carlo, Amati

Tipologia: Abitazioni Civili

Stato conservativo: In ottimo stato

Superficie di riferimento: Lorda

CORPO A - Appartamento con cantina

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale mq	Coeff.	Superficie equivalente Mq (appross.)
Appartamento	sup lorda di pavimento	163,00	1,00	163,00
Balcone soggiorno	sup lorda di pavimento	8,50	0,25	2,12
Balcone cucina	sup lorda di pavimento	3,50	0,25	0,87
Cantina	sup lorda di pavimento	10,30	0,25	2,58
Totale sup. commerciale				168,50

FONTE	PREZZO MINIMO	PREZZO MASSIMO	PREZZO MEDIO
Agenzia delle Entrate - Banca dati quotazioni immobiliari	€ 2.200,00	€ 3.100,00	€ 2.650,00
Borsino Immobiliare	€ 2.224,00	€ 2.814,00	€ 2.519,00
VALORE DI STIMA €/mq (medio tra le due banche dati)			€ 2.584,50

COEFFICIENTI CORRETTIVI	% di incremento o decremento
Morfologia del fabbricato	+ 5
Stato di Manutenzione del fabbricato	+0
Appetibilità del luogo in cui si inserisce il fabbricato in oggetto	+10



Elevata morosità del Condominio	0
COEFFICIENTE CORRETTIVO GLOBALE %	15%

In conclusione il valore commerciale €/mq dell'appartamento + cantina è pari a €/mq 2.972,17

CORPO B - Box

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale mq	Coeff.	Superficie equivalente Mq (appross.)
Box	sup lorda di pavimento	14,00	1,00	14,00
Totale sup. commerciale				14,00

FORTE	PREZZO MINIMO	PREZZO MASSIMO	PREZZO MEDIO
Agenzia delle Entrate - Banca dati quotazioni immobiliari	€ 1.100,00	€ 1.650,00	€ 1.375,00
Borsino Immobiliare	€ 998,00	€ 1.361,00	€ 1.180,00
VALORE DI STIMA €/mq (medio tra le due banche dati)			€ 1.277,50

COEFFICIENTI CORRETTIVI	% di incremento o decremento
Morfologia del fabbricato	+5
Stato di Manutenzione del fabbricato	0
Appetibilità del luogo in cui si inserisce il fabbricato in oggetto	+10
Elevata morosità del Condominio	0
COEFFICIENTE CORRETTIVO GLOBALE %	+15%

In conclusione il valore commerciale €/mq del box è pari a €/mq 1.469,12

CORPO C - Diritto esclusivo e perpetuo di posto auto (parte delle aree comuni condominiali)

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale mq	Coeff.	Superficie equivalente a box Mq (appross.)
Posto auto	sup lorda di pavimento	10,50	0,75 rispetto al valore a mq dei box	7,90
Totale sup. commerciale				7,9

Si utilizza il valore a mq ricavato per il box, ragguagliato dello 0,75.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Per quanto concerne il criterio di calcolo utilizzato per la definizione del valore dell'immobile in oggetto, lo scrivente ha applicato il metodo comparativo tra diverse fonti di acquisizione dati:

- Agenzia delle entrate - quotazioni immobiliari
- Borsino immobiliare
- Coefficienti correttivi
- Verifica del valore commerciale attraverso una analisi dei principali portali di vendita immobiliare.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1;
 Ufficio Visure Comune di Milano
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzia delle entrate - quotazioni immobiliari
 Borsino immobiliare

8.3 Valutazione compendio :

CORPO A = VALORE COMMERCIALE - Appartamento con cantina

<i>Unità</i>	<i>Valore a mq</i>	<i>Superficie lorda commerciale</i>	<i>Valore intero commerciale</i>
A - Appartamento con cantina	€ 2.972,17	Mq 168,50	€ 500.810,64

CORPO B = VALORE COMMERCIALE - Box

<i>Unità</i>	<i>Valore a mq</i>	<i>Superficie lorda commerciale</i>	<i>Valore intero commerciale</i>
B - Box	€ 1.469,12	Mq 14	€ 20.567,68

CORPO C = VALORE COMMERCIALE - Diritto esclusivo e perpetuo di posto auto

<i>Unità</i>	<i>Valore a mq</i>	<i>Superficie lorda commerciale</i>	<i>Valore intero commerciale</i>
C - Diritto posto auto	€ 1.469,12	Mq 7,90	€ 11.606,04

TOTALE COMPENDIO IMMOBILIARE:	€ 532.984,36
--------------------------------------	---------------------

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min. 5%)	- € 26.649,21
Riduzione per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: biennio ordinarie € 10.000,00 + straordinarie € 643,76	- € 10.643,76
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia e catastale: € 1.200,00 catasto + € 2.500 per sanatoria e oblazione	- € 3.700,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: non comodamente divisibile

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 491.991,39
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero"	€ 491.991,39
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato" (-20%)	€ 393.593,11



9. Allegati

1. Elenco sintetico delle formalità, trascrizioni, iscrizioni, annotazioni in cui sono presenti gli immobili oggetto di perizia e note relative
2. Copia atto di provenienza
3. Agibilità
4. Corrispondenza con Amministrazione condominiale + Regolamento condominio
5. Corrispondenza Agenzia Entrate per eventuali affitti.

Corpo A - Appartamento con cantina

6. Dossier fotografico
7. Visura storica
8. Planimetria catastale + mappa catastale
9. Attestato di Prestazione Energetica

Corpo B - Box

10. Dossier fotografico
11. Visura storica
12. Planimetria catastale

Corpo C - Posto auto in diritto esclusivo (di proprietà condominiale)

13. Dossier fotografico
14. Attestazione invio copia presente relazione a: creditore precedente, creditori intervenuti e debitori.

Data

26/08/2019

L'Esperto alla stima
Ing Luca Guido

