

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Italfondario Spa**

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **1473/2014**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 14/05/2018 ore 11:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa CHIEFFO IDAMARIA**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Beatrice Vezzosi
Codice fiscale: VZZBRC80E69F205R
Studio in: Via Aselli 24 - 20133 Milano
Email: beatrice.vezzosi@gmail.com
Pec: vezzosi.16622@oamilano.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Viale Fulvio Testi 182 - Milano - (MI) - 20126

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: foglio 103, particella 28, subalterno 739

2. Stato di possesso

Bene: Viale Fulvio Testi 182 - Milano - (MI) - 20126

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato da [REDACTED] con regolare contratto di locazione registrato presso l'Ufficio di ROMA 2 al numero [REDACTED] serie 3 del 04/08/2011 con durata dal 15/07/2011 al 14/07/2015 più quattro anni in assenza di recesso.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Viale Fulvio Testi 182 - Milano - (MI) - 20126

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Viale Fulvio Testi 182 - Milano - (MI) - 20126

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: Italfondionario Spa in qualità di procuratore di Intesa San Paolo Spa

Creditori intervenuti: Agenzia delle Entrate

5. Comproprietari

Beni: Viale Fulvio Testi 182 - Milano - (MI) - 20126

Lotti: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Viale Fulvio Testi 182 - Milano - (MI) - 20126



Lotto: 001
Corpo: A
Misure Penali: Non specificato

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Viale Fulvio Testi 182 - Milano - (MI) - 20126

Lotto: 001
Corpo: A
Continuità delle trascrizioni: SI.

8. Prezzo

Bene: Viale Fulvio Testi 182 - Milano - (MI) - 20126

Lotto: 001
Prezzo da libero: € 70.700,00
Prezzo da occupato: € 56.500,00



Beni in **Milano (Milano)**
Viale Fulvio Testi 182

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Milano (MI) CAP: 20126, viale Fulvio Testi 182

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

- Residenza: Viale Edoardo Jenner 65

- Stato Civile: coniugato

- Data Matrimonio: 01/11/2002, anteriore alla data della compravendita dell'immobile.

- Ulteriori informazioni sul debitore: coniugato in comunione legale dei beni con [REDACTED].

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

- Residenza: Viale Edoardo Jenner 65

- Stato Civile: coniugata

- Data Matrimonio: 01/11/2002, anteriore alla data della compravendita dell'immobile.

- Ulteriori informazioni sul debitore: coniugata in comunione legale dei beni con [REDACTED].

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Appartamento, foglio 103, particella 28, subalterno 739, indirizzo Viale Fulvio Testi 182, scala unica, piano T, comune Milano, categoria A/3, classe 1, consistenza 2,5 vani, superficie 36 mq, totale escluse aree scoperte 36 mq, rendita € 200,13

Millesimi di proprietà di parti comuni: gestione 15,18/1000;

Confini:

Appartamento: a nord e est parti comuni, a sud proprietà di terzi, ad ovest viale Fulvio Testi.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Difformità relative all'esistenza della finestra del bagno.

Regolarizzabili mediante: Aggiornamento della planimetria catastale per migliore identificazione grafica con programma DOCFA.

Descrizione delle opere da sanare:

- La finestra nel bagno non esiste e non è possibile sapere se sia mai esistita in quanto l'unica pratica comunale esistente risulta irreperibile e gli atti di fabbrica sono ante 1



settembre 1967; tuttavia da quanto verificato in sede di sopralluogo dalla conformazione della facciata prospiciente Viale Fulvio Testi in cui è collocata la finestra in questione non è compatibile con l'esistenza di una finestra in quella posizione.

Aggiornamento con programma DOCFA: € 50,00 per spese di registrazione.

Oneri Totali: € 50,00

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile è ubicato nel comune di Milano nel quartiere Bicocca.

La Bicocca è un quartiere di Milano posto nella periferia nord-orientale della città e appartenente al Municipio 9. Comune autonomo fino al 1841, la Bicocca divenne frazione dei comuni di Niguarda e di Greco Milanese, suddivisa in Bicocca di Niguarda e Bicocca di Greco. Fu annessa al Comune di Milano nel 1923, in un momento di forte espansione edilizia dell'area, mentre viale Zara e viale Fulvio Testi erano stati appena realizzati e alleggerivano il carico viabilistico di viale Sarca.

La Bicocca è stata il cuore di quell'area industriale che si era rapidamente costituita ai primi del Novecento nella zona tra il comune di Greco e Sesto San Giovanni, e che per molti decenni ha rappresentato il simbolo dell'industrializzazione lombarda, elemento trainante dell'economia dell'intero Paese.

L'immobile è ubicato precisamente in Viale Fulvio Testi, un'importante strada radiale di Milano che ha origine in piazzale Istria come proseguimento di viale Zara, per poi proseguire verso nord-est oltre i confini cittadini nei comuni di Sesto San Giovanni per un breve tratto, in cui assume la denominazione di via Milanese, e di Cinisello Balsamo, nel cui territorio continua poi come viale Brianza verso Monza. Il tratto di Sesto San Giovanni è anche quello che separa Cinisello Balsamo da Milano.

Esattamente di fronte al civico in questione c'è la fermata metropolitana Bicocca (linea 5) e a venti metri le fermate autobus della linea 7 e 31. L'area è molto servita da mezzi pubblici e servizi di pubblica utilità grazie anche alla presenza del polo universitario Bicocca ed agli interventi urbanistici attuati nell'ultimo secolo.

Caratteristiche zona: periferica

Area urbanistica: residenziale a traffico intenso con parcheggi sufficienti.

Importanti centri limitrofi: Bicocca.

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Attrazioni paesaggistiche: Collina dei ciliegi.

Attrazioni storiche: grande polo universitario dell'Università degli Studi di Milano-Bicocca, Teatro degli Arcimboldi, centri di ricerca di enti come il CNR e l'Istituto Neurologico Carlo Besta e dell'azienda Aem, Bicocca Village, Borgo Pirelli.

Principali collegamenti pubblici: Metropolitana line 5 (fermata Bicocca) 7 m, Autobus (linee 7 e 31) 20 m, Stazione "Milano Greco Pirelli" (RFI, Trenord) 400 m, Strada Statale 36.

Servizi offerti dalla zona: esercizi commerciali di media struttura (buoni), esercizio commerciale di grande struttura di vendita (buono), sufficienti strutture mediche Istituto neurologico Besta, Ospedale Niguarda (ottima), istruzione per l'infanzia e scuole primarie/secondarie (buone), verde pubblico (Parco Bicocca, Collina dei Ciliegi, Parco Nord Milano).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] con regolare contratto di locazione registrato presso l'Ufficio di ROMA 2 al numero [REDACTED] 16514 serie 3 del 04/08/2011

Locatore: Francesco Claudio [REDACTED] precedentemente generalizzato;

Conduttore: [REDACTED];

Tipologia di contratto: 4 anni + 4, durata dal 15/07/2011 al 14/07/2019.



Note:

La registrazione del contratto è antecedente alla data del pignoramento pertanto opponibile.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:****4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuno

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**4.2.1 Iscrizioni:**

- Ipoteca volontaria attiva;
A favore di BANCA INTESA Spa, sede a Milano, c.f. 00799960158
contro [REDACTED] per la quota di ½ ciascuno del
diritto di proprietà;
Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;
Importo ipoteca: € 240.00,00;
Importo capitale: € 160.000,00 ;
A rogito di Notaio Lacchi Francesco in data 14/06/2006 ai nn. 52709/23169;
Iscritto/trascritto a Milano 1 in data 06/07/2006 ai nn. 53804/11686

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di CONDOMINIO DI VIALE FULVIO TESTI N. 182, sede a
Milano, c.f. 95717930150
contro [REDACTED] per la quota di ½ ciascuno del
diritto di proprietà;
Pubblico Ufficiale Tribunale di Milano in data 20/04/2012 ai nn. 117568/2012
Iscritto/trascritto a Milano 1 in data 12/07/2012 ai nn. 36593/26871;
- Pignoramento a favore di INTESA SAN PAOLO SPA, sede a Torino, c.f.
00799960158
contro [REDACTED] per la quota di ½ ciascuno del
diritto di proprietà;
Pubblico Ufficiale Tribunale di Milano in data 14/05/2014 ai nn. 9362/2014
Iscritto/trascritto a Milano 1 in data 10/06/2014 ai nn. 28648/21192;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.



4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

4.3 **Misure Penali**

Non specificato.

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

Spese di gestione condominiale: gestione ordinaria dell'esercizio dal 1°/1/2017 al 31/12/2017 era di € 568,39

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 568,39

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 10.426,50 €.

Millesimi di proprietà: millesimi di proprietà relativi all'immobile 30,35/1000, millesimi di gestione 15,18/1000.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: No.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuna

Attestazione Prestazione Energetica: Assente

Indice di prestazione energetica: Nessuno

Note Indice di prestazione energetica: Nessuna

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****Titolare/Proprietario:**

[REDACTED], per la quota intera del diritto di proprietà.

In forza di atto trascritto in data 19/01/1979 ai nn. [REDACTED] (titoli ante ventennio).

Titolare/Proprietario:

[REDACTED].

- In forza di atto di trasformazione della società, notaio Corrado Teti di Milano in data [REDACTED] rep. 159439.
- Trascritto a Milano 1 il 19/12/2000 ai nn. [REDACTED].

Titolare/Proprietario:

[REDACTED] (vedovo), per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

- In forza di atto in data [REDACTED] rep. 683, notaio Massimo Cesario di Milano
- Trascritto a Milano 1 il [REDACTED] al nn. [REDACTED].

Titolare/Proprietario:

[REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

- In forza di denuncia di successione testamentaria in morte di [REDACTED] (deceduto il 17/02/2005), precedentemente generalizzato, denunciate in data 28/09/2005 U.R. Magenta [REDACTED] n. 73 vol. 524, trascritta a Milano 1 il 11/02/2006 ai nn. [REDACTED].
- Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI
- **Accettazione tacita di eredità con atto del notaio Trabace Giambattista di Milano, in data**



27/01/2006 ai nn.40716/5001, trascritta a Milano 1 in data 03/02/2006 ai nn. 8212/4633

Titolare/Proprietario:

[REDACTED]), per la quota intera del diritto di proprietà, in regime di separazione dei beni.

- In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Trivi Lorenzo in data 21/06/2002 ai nn. 39024/7976
- Trascritto a Milano 2 in data 26/06/2002 ai nn. 79508/4125

Titolare/Proprietario:

[REDACTED] per la quota di ½ ciascuno del diritto di proprietà, in regime di comunione legale dei beni dei beni, dal 14/06/2006 ad oggi (attuali proprietari) .

- In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Francesco Lacchi di San Giuliano Milanese in data 14/06/2006 ai nn. 52708/23168
- Trascritto a Milano 1 in data 06/07/2006 ai nn. 53803/30643.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Permesso di costruire del fabbricato

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data ante 01/09/1967

Agibilità/abitabilità non disponibile.

Numero pratica: DIA PG 12/2491/2005 del 09/01/2005

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività zonale (ai sensi del art. 26 della legge 28 febbraio 1985 n.47 e successive modificazioni e integrazioni)

Per lavori: sconosciuti.

NOTE: pratica non trovata dal commune di zona come da dichiarazione ellegata.

7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo economico [A3]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: difformità nella conformazione di alcuni elementi architettonici.

Regolarizzabili mediante: ripristino dell'abuso

Descrizione delle opere da regolarizzare:

- demolizione di porta tra soggiorno/cottura e disimpegno, tale spazio assolve la funzione di antibagno e pertanto deve essere ripristinato con la creazione di una chiusura di separazione tra i locali (porta pieghevole).
- come descritto nel paragrafo sulla regolarità catastale, nella planimetria catastale risalente al 2005 è presente una finestra nel bagno ma ad oggi tale finestra è inesistente e non è possibile verificare se sia stata demolita in passato a causa dell'irreperibilità delle pratiche edilizie. Da quanto verificato in sede di sopralluogo la conformazione in facciata porterebbe ad escludere l'ipotesi che in passato in quella posizione potesse esistere un'apertura su strada per tanto e alla luce del fatto che attualmente il bagno è regolarmente dotato di aspirazione meccanica forzata, la sottoscritta non ritiene necessario ef-



fettuare alcuna pratica di sanatoria.

Costo opere: € 250,00

Oneri Totali: € 250,00

Note: fornitura e posa di porta interna pieghevole dello stesso tipo di quella esistente.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di CC n.24 in data 11/09/2017
Zona omogenea:	Tessuti urbani compatti a Cortina (Art. 15.5) Tessuti urbani consolidati di recente formazione (Art. 2.1.a.ii)
Norme tecniche di attuazione:	Art. 15.2 Art. 2.1.a.ii
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste patuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1 mq/mq
Rapporto di copertura:	Rc ≤ esistente negli interventi sino alla ristrutturazione edilizia; Rc ≤ 60% negli interventi di nuova costruzione e ristrutturazione urbanistica.
Altezza massima ammessa:	Linea di altezza dell'edificio più basso adiacente alla costruzione o, se più basso dell'edificio, mantenimento dell'altezza esistente.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Descrizione: **Abitazione di tipo economica [A3]** di cui al punto A

L'unità immobiliare è ubicata nel Comune di Milano in Viale Fulvio Testi 182 ed è costituita da appartamento ubicato al piano rialzato.

Il complesso condominiale e di tipo economico, è stato edificato prima del 1 settembre 1967. Il fabbricato ha una pianta quadrangolare e si articola in un'unica scala condominiale da cui si accede alle unità residenziali, è costituito da sei piani fuori terra con unità abitative a destinazione residenziale oltre ad un piano seminterrato in cui sono ubicate le cantine.

Esternamente è rivestito in intonaco per esterni colore verde e bianco.

Il lotto è direttamente confinante con il viale e sul retro è presente un cortile interno condominiale accessibile dalla via Luigi Pulci attraverso portone carrabile in legno con apertura manuale.

L'accesso pedonale dalla strada avviene attraverso un portoncino in alluminio e vetro con apertura auto-



matica da Viale Fulvio Testi. Dall'androne condominiale con pavimentazione in ceramica è necessario superare due gradini per raggiungere il corridoio e la porta di accesso all'unità residenziale in oggetto di E.I.. L'edificio è dotato di scala condominiale interna in pietra e l'ascensore è ubicato esternamente al perimetro del fabbricato ma serve tutti i piani.

L'immobile è dotato di impianto citofonico tradizionale funzionante, ma il campanello non è funzionante, l'impianto di riscaldamento e acqua calda sanitaria sono autonomi ma attualmente la caldaia per il riscaldamento non è funzionante mentre l'acqua calda sanitaria è fornita da bollitore ubicato in bagno. I terminali di emissione del riscaldamento sono costituiti da termosifoni tradizionali ubicati sulle pareti esterne.

I serramenti esterni sono in pvc con doppio vetro, il contorno delle finestre (spallete e voltino) sono intonacati e tinteggiati mentre i davanzali sono in pietra grigia. Gli oscuramenti sono costituiti da tapparelle.

Nel complesso il fabbricato dimostra esternamente un buono stato di manutenzione.

L'appartamento è abitato e completamente arredato ed è costituito da soggiorno con angolo cottura, disimpegno che collega la camera e il bagno e da un ripostiglio in quota ubicato sopra il disimpegno ed accessibile dal bagno.

L'accesso principale avviene attraverso porta blindata in legno. La pavimentazione dei locali è in piastrelle di ceramica colore mattone (formato 33 x 33 cm); il bagno è in piastrelle di ceramica colore beige (formato 33 x 33 cm). I tavolati interni sono in mattone intonacati a civile colore bianco. I plafoni sono intonacati a civile e tinteggiati colore bianco.

La cucina ha rivestimenti parietali nella parete attrezzata in boiserie di legno; il bagno è rivestimento parietale fino ad h 107 cm in piastrelle di ceramica (formato 25 x 20 cm) e doccia rivestita a tutta altezza. Le porte interne sono a battente in legno ad eccezione della camera ha porta a soffietto.

Complessivamente l'appartamento si presenta in scarse condizioni di manutenzione, si evidenziano macchie di umidità in corrispondenza della muratura esterna e attorno alle finestre.

Si specifica che non sono presenti locali pertinenziali.

I locali interni sono di seguito descritti:

SPECIFICHE INTERNI (rif. sopralluogo del 10/04/2018):

Piano	Destinazione	Sup. pavimento (mq.)	Esposizione	Condizioni
P.T.	Soggiorno/Cottura	14,60	nord - ovest	discrete
P.T.	Camera	11,84	nord - ovest	discrete
P.T.	Bagno	4,68	nessuna	discrete
P.T.	Disimpegno	1,50	nessuna	discrete
P.T.	TOTALE	32,62		discrete

▪ Altezza media locali PT: m 3,85

a. Superficie netta calpestabile abitabile PT	mq	32,62
b. Superficie lorda abitabile PT:	mq	38,17
✓ Superficie Commerciale complessiva (b)	mq	38,17
✓ Arrotondamento	mq	38,00

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████



- Residenza: Viale Edoardo Jenner 65
- Stato Civile: coniugato
- Data Matrimonio: 01/11/2002, anteriore alla data della compravendita dell'immobile.
- Ulteriori informazioni sul debitore: coniugato in comunione legale dei beni con [REDACTED].

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

- Residenza: Viale Edoardo Jenner 65
- Stato Civile: coniugata
- Data Matrimonio: 01/11/2002, anteriore alla data della compravendita dell'immobile.
- Ulteriori informazioni sul debitore: coniugata in comunione legale dei beni con [REDACTED].

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **38,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: ante 1 settembre 1967

ha un'altezza interna di: 3,85

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

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Il fabbricato e l'appartamento si presentano in discreto stato di manutenzione.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Copertura	tipologia: tetto a falda materiale: coppi in cotto condizioni: discrete
Fondazioni	tipologia: continue in muratura materiale: muratura condizioni: non specificato
Solai	tipologia: solaio misto in c.a. e laterizio condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: buone
Travi	materiale: c.a. condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: anta singola a battente materiale: ferro apertura: automatica condizioni: buone
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: pvc protezione: tapparelle materiale protezione: pvc condizioni: buone - Note: Serramento con doppio vetro.
Infissi interni	tipologia: a battente e a soffietto materiale: legno tamburato condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: tetto a falde inclinate coibentazione: non specificato con-



dizioni: **buone**

Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni pieni coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco per esterni condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: cemento , condizioni: scarse
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone
Plafoni	materiale: intonacati a civile e tinteggiati condizioni: buoni
Portone di ingresso	tipologia: porta blindata materiale: legno tamburato accessori: ferramenta tradizionale condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: ceramica condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: legno condizioni: non consone all'utilizzo
Scale	posizione: rampe a U rivestimento: pietra condizioni: buone
Impianti:	
Antenna collettiva	tipologia: rettilinea condizioni: buone conformità: non verificabile
Citofonico	tipologia: audio condizioni: buone conformità: non verificabile
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: non verificabile
Fognatura	tipologia: non verificabile rete di smaltimento: non verificabile recapito: collettore o rete comunale condizioni: buone
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in arteriale non verificabile condizioni: buone conformità: non verificabile



Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** condizioni: **buone** conformità: **non verificabile**

Telefonico tipologia: **predisposizione** condizioni: **non verificabile**

Termico tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **canali coibentati** diffusori: **termosifoni in ghisa** condizioni: **non funzionante** conformità: **non verificabile**
- Note: acqua calda sanitaria autonoma fornita da boiler funzionante ubicato in bagno.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Ai fini della determinazione del valore di mercato sono state calcolate le superfici reali sulla base delle planimetrie redatte a seguito del rilievo dell'immobile effettuato dal CTU al momento del sopralluogo, eseguito congiuntamente custode giudiziario, in data 10 aprile 2018. A seguito di rilievo dello stato dei luoghi è emerso che:

- la superficie calpestabile dell'appartamento è di 32,62 mq;
- la superficie lorda dell'appartamento è di 38,17 mq;

Per ottenere la superficie convenzionale le precedenti superfici sono state moltiplicate per i seguenti coefficienti:

- superficie lorda dell'appartamento 38,17 mq x 1 = 38,17 mq

La superficie convenzionale complessiva dell'immobile è uguale a 38,17 mq arrotondabile a 38 mq.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Residenziale	sup lorda di pavimento	38,00	1,00	38,00
		38,00		38,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2017 - semestre 2

Zona: D33



Tipologia: Abitazioni civili tipo economico in stato conservativo normale

Valore di mercato min (€/mq): 1700

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 1850

Accessori:

A.1 Nessuno Valore a corpo: € 0

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Impianto a norma.

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

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: autonomo

Stato impianto: caldaia non funzionante

Potenza nominale: sconosciuta

Epoca di realizzazione/adeguamento: non specificato

Impianto a norma.

Dichiarazione di conformità non verificabili.

Condizionamento e climatizzazione: non presenti

Dichiarazione di conformità: non specificato.

Impianto antincendio:

Non esiste impianto antincendio.

Non esiste certificato prevenzione incendi.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

Ascensore a collegamento di tutti i piani.

Carri ponte non presenti.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Tra i vari criteri di valutazione previsti dall'estimo, il C.T.U. ritiene adeguato applicare il criterio del valore di mercato con metodo sintetico comparativo in quanto trattasi di immobile sito in un comune ove gli immobili di simile caratteristiche sono molteplici garantendo un adeguato numero di compravendite sicuramente sufficienti per poter ricavare dei prezzi attendibili.

Tale metodo si basa appunto sul confronto tra l'oggetto della stima di altri beni di caratteristiche analoghe sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali, permettendo di determinare "il più probabile prezzo" che il mercato attribuisce oggi al bene di stima. Con questo metodo il parametro fisico di stima concorrenziale usato per gli immobili a destinazione residenziale è il metro quadro di superficie commerciale.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1;
Uffici del registro di Milano 1;
Ufficio tecnico di Milano;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare

- a) Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, secondo semestre 2017;
- b) Consultazione su internet del sito www.borsinoimmobiliare.it;
- c) Consultazioni su internet di siti di agenzie immobiliari aventi in vendita immobili privati in Milano con caratteristiche analoghe.

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

- a) 1.850,00€/mq – 2.450,00 €/mq abitazioni civili in stato conservativo normale;
- b) 1.666,00€/mq – 2.296,00 €/mq abitazioni civili in buono stato di conservazione;
- c) 2.115,00€/mq – 2.800,00 €/mq appartamento in buono stato di conservazione;



8.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo popolare [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Premesso che la stima deve riferirsi alla data attuale, ed avuto riguardo alla natura e destinazione dei beni, il CTU ha individuato tutti gli elementi che possono influire sul valore commerciale dei beni stessi svolgendo oltremodo indagini c/o agenzie immobiliari col fine di avere a disposizione dei valori attendibili da poter confrontare ed utilizzare per la valutazione. Premesso ciò si deve tenere conto che l'immobile oggetto di E.I. è di piccole dimensioni e in condizioni scarse di manutenzione oltre al fatto di essere posto al piano rialzato, direttamente prospiciente Viale Fulvio Testi, una via ad alto scorrimento e senza pertinenze; tuttavia la zona in questione è molto servita ed è nel centro nevralgico di molteplici servizi ed attività della metropoli milanese pertanto risulta facilmente locabile.

La sottoscritta ha ritenuto di tenere conto dei parametri economici individuati la cui media risulta 2.196,00 €/mq ma è stato applicato un coefficiente di riduzione per scarso stato manutentivo pari a 0,9 pertanto il valore unitario arrotondato è pari a 2.000,00 €/mq.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale	38,00	€ 2.000,00	€ 76.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 76.000,00
arrotondamento detrazione d			€ 0,00
spese condominiali detrazione di € 4.400,00			€ 0,00
Valore corpo			€ 76.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 76.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 76.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo economico [A3]	38,00	€ 76.000,00	€ 76.000,00

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%) € 3.800,00

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore: € 0,00

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita: € 1.200,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 300,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **70.700,00**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": € **56.500,00**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € **70.700,00**



Allegati

- A. Certificati anagrafici
- B. Documentazione catastale
- C. Destinazione urbanistica
- D. Documentazione edilizia
- E. Ispezioni ipotecarie
- F. Atto di compravendita
- G. Rilievo metrico/fotografico
- H. Quotazioni
- I. Verifica contratti di locazione
- J. Oneri gravami condominiali
- K. Certificati di pendenze

Data generazione:
17-04-2018

L'Esperto alla stima
Beatrice Vezzosi



Beatrice Vezzosi

