



TRIBUNALE ORDINARIO  
MILANO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

R.G.E. 2019/2014

PROCEDURA PROMOSSA DA :

RICORSO PER INTERVENTO:

DEBITRICE:

PERIZIA ESTIMATIVA

GIUDICE : Dott. Giacomo PURICELLI

TECNICO INCARICATO :

Arch. Anita SCHIVO

Iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 5885

Iscritta all'Albo del Tribunale Civile al n. 7700 e Penale al n. 279

Codice Fiscale n. SCHNTA62R53L219D

con studio in MILANO (MI) VIA RODOLFO FARNETI N. 10

telefono e fax: 02-29513222 – 338/7189992

e-mail: [anitaschivo@yahoo.it](mailto:anitaschivo@yahoo.it) - PEC: [schivo5885@oamilano.it](mailto:schivo5885@oamilano.it)



## Indice

### LOTTO 1 – APPARTAMENTO CON SOLAIO

Sito in MILANO, Corso San Gottardo n. 30 (vicinanze Zona Ticinese/Naviglio Pavese)

1. DESCRIZIONE DEL BENE .....	
1.1 Zona .....	
1.2 Edificio .....	
1.3 Appartamento con solaio .....	
1.4 Superficie commerciale (circa 43,00 mq) .....	5
2. CARATTERISTICHE DEL BENE .....	
2.1 Classe Energetica (al Catasto Energetico non risultano attestazioni depositate ) .....	6
2.2 Accessibilità bene ai soggetti diversamente abili (no – privo ascensore) .....	6
2.3 Giudizio di divisione (no) .....	
2.4 Stato di possesso (Utilizzato dall'Esecutata e dai familiari) .....	6
2.5 Situazione condominiale .....	
3. SITUAZIONE CATASTALE EDILIZIA E URBANISTICA.....	
3.1 Identificazione catastale (Foglio 523 – Mappale 322 – Sub. 30) .....	7
3.2 Pratiche edilizie .....	
3.3 Verifica rispondenza ‘Stato di fatto-Comune-Catasto’ .....	8
3.4 Eventuale regolarizzazione (Comune-Catasto) .....	8
3.5 Situazione urbanistica .....	
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI .....	
4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente .....	9
4.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura .....	9
5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI .....	
5.1 Attuale proprietario: .....	
5.2 Precedenti proprietari: .....	
6. VALUTAZIONE .....	
6.1 Criterio di stima .....	
6.2 Fonti di informazione .....	
6.3 Calcolo del valore di mercato .....	1
6.4 Calcolo del valore di vendita giudiziaria .....	
Prezzo di vendita del LOTTO 1 nello stato di “libero”: € 185.000 .....	13
Prezzo di vendita del LOTTO 1 nello stato di “occupato”: € 150.000 .....	13



# Lotto 1

Sito in MILANO, Corso SAN GOTTARDO N. 30 – Piano 2°

## APPARTAMENTO

con SOLAIO al Piano 4° sottotetto

### 1. DESCRIZIONE DEL BENE

#### 1.1 Zona

L'unità immobiliare è ubicata in una zona semi-centrale di MILANO, denominata Ticinese, nelle immediate vicinanze della Darsena e dell'Auditorium di Musica in largo Gustav Mahler, tra via Pietro CUSTODI e via Ascanio SFORZA/Alzaia Naviglio Pavese, non distante da piazza XXIV Maggio, via PAVIA, via LAGRANGE, via TABACCHI e via COL MOSCHIN, con destinazione prevalentemente RESIDENZIALE e COMMERCIALE, con discreta presenza di TERZIARIO.

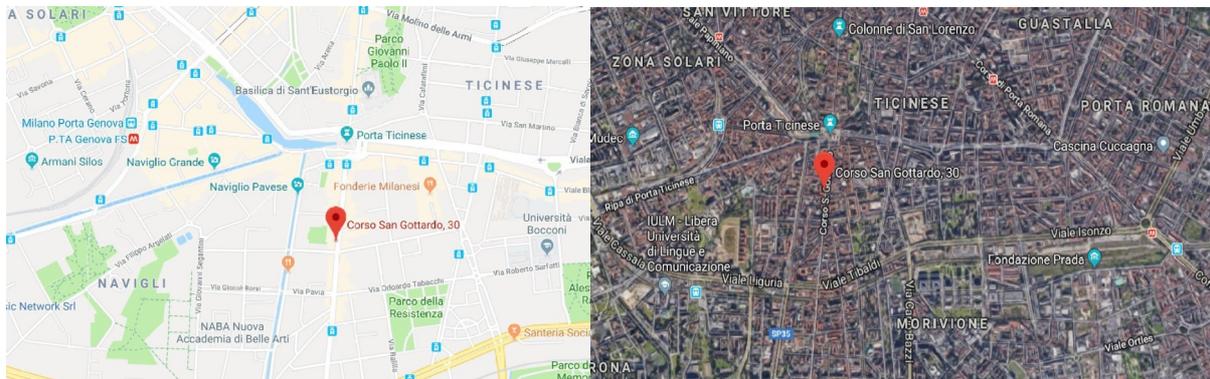


Fig. 1: Inquadramento territoriale

Il traffico nella zona è particolarmente sostenuto ed i parcheggi sono scarsi.

Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Servizi (nel raggio di 2 km):

Negozi al dettaglio, Centri commerciali e Supermercati, Locali di ritrovo, ristoranti e bar, Centri sportivi, Farmacie, Ospedali (Policlinico), Zone a verde Parco di Corso San Gottardo e Parco della Resistenza), Polizia, Uffici pubblici, Scuole di ogni ordine e grado e Biblioteche

Collegamenti:

Tram 3 (direzione DUOMO/GRATOSOGGIO) a 10 metri che collega Corso San Gottardo alla metropolitana – Linea rossa – fermata Duomo in 10/15 minuti circa.



## 1.2 Edificio

Trattasi di fabbricato residenziale di vecchia costruzione, edificato all'inizio del '900,, costituito da 4 piani fuori terra, con annessa area cortilizia condominiale ed avente accesso pedonale e carraio da portone in legno su corso San Gottardo – civico 30 .

### DESCRIZIONE DETTAGLIATA – EDIFICIO

COMPONENTI EDILIZI:	Stato di conservazione
Facciate esterne: coibentazione non conosciuta.	
Il basamento al piano terra è in PIETRA TINTEGGIATA	Discreto
Il rivestimento dei piani sovrastanti è in INTONACO TINTEGGIATO (facciate interna e facciata esterna).	
Portone: ante a battente in LEGNO	Discreto
Androne condominiale: pavimentazione in CEMENTO	Discreto
Pareti androne: INTONACO	Discreto
Scale: PIETRA con ringhiere in FERRO	Discreto
Pareti scale: INTONACO TINTEGGIATO	Discreto
<b>IMPIANTI:</b>	
Citofonico: citofono - conformità: non conosciuta.	Discreto
Elettrico: sottotraccia - conformità: non conosciuta.	Discreto
<b>STRUTTURE:</b>	
Copertura: a FALDE con COPPI - non praticabile	Discreto
Solai: LATERO-CEMENTO.	Buono
Strutture verticali: LATERO-CEMENTO	Buono

## 1.3 APPARTAMENTO/SOLAIO di pertinenza

### APPARTAMENTO:

L'APPARTAMENTO , posto al piano 2° di scala con accesso dal cortile condominiale comune, in stabile con caratteristiche di tipo economico "Vecchia Milano", senza ascensore, è composto da ingresso, un ampio locale con adibito a soggiorno con angolo cottura e zona letto prospiciente corso San Gottardo, oltre un vano solaio di pertinenza al piano 4°.

L'appartamento è, altresì, dotato di discreto riscontro d'aria e buona luminosità.

L'unità immobiliare – A/5 (in quanto la planimetria identifica solamente il bagno ad uso comune) - è utilizzata dalla e dai propri famigliari.



Il sopralluogo, previ accordi telefonici con il legale della sig.ra \_\_\_\_\_, è stato effettuato in data 31 Agosto 2018 – ore 13.00 alla presenza della sig.ra \_\_\_\_\_ figlia dell'Esecutata.

Lo stato generale di conservazione è discreto, anche se l'unità necessita di interventi di ristrutturazione ed adeguamento impianti.

Il bagno, realizzato internamente, non è stato regolarizzato né in Comune, né in Catasto, ove risulta un'unità immobiliare con utilizzo di servizio igienico comune su ballatoio.

Il bagno ad utilizzo comune identificato in planimetria e citato nel rogito di provenienza, nel corso degli anni è stato eliminato e sostituito con una fioriera.

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA - APPARTAMENTO:

CARATTERISTICHE FINITURE E IMPIANTI	Stato di conservazione
PORTA INGRESSO: portoncino in legno con serratura blindata. Si riferisce alla porta di ingresso dell'appartamento	Discreto
PAVIMENTAZIONE INTERNA: ceramica. Si riferisce alla pavimentazione dell'appartamento	Discreto
PAVIMENTAZIONE bagno e zona cottura: ceramica. Si riferisce alla pavimentazione del bagno e della zona cottura	Discreto
RIVESTIMENTI INTERNI di bagno e zona cottura: piastrelle di ceramica. Si riferisce alle pareti del bagno e zona cottura	Discreto
PLAFONI E PARETI: realizzati in intonaco tinteggiato. Si riferisce ai plafoni e pareti di tutti i locali	Discreta
INFISSI INTERNI: anta a battente in legno (porta bagno)	Discreta
INFISSI ESTERNI: ante a battente realizzati in legno con vetri doppi – Persiana esterna in legno (stato mediocre)	Discreto
<b>IMPIANTI:</b>	
ELETTRICO: sottotraccia - conformità: non conosciuta.	Discreto
TERMICO: autonomo – termosifoni – caldaia interna	Discreto

## SOLAIO DI PERTINENZA:

L'unità immobiliare è dotata di SOLAIO di pertinenza, identificata nella planimetria catastale e nella Visura storica.

La PORTA d'INGRESSO è in ferro, le PARETI intonacate e non tinteggiate, la PAVIMENTAZIONE in battuto di cemento.

Lo stato di manutenzione del VANO SOLAIO è mediocre.



## Superficie commerciale (43,00 m<sup>2</sup> circa)

Per il calcolo della "SUPERFICIE COMMERCIALE" è stato acquisito quale riferimento la EN 15733/2011 che ha sostituito l'abrogata UNI 10750/200 e D.P.R. n. 138/98, allegato C.

La UNI 15733, per il computo della "superficie commerciale" stabilisce che vadano sommate:

1. Tutte le superfici coperte calpestabili (superficie di pavimento) calcolate al 100%;
2. Gli ingombri di muri divisorii interni non portanti, calcolati al 100%;
3. Gli ingombri in pianta dei muri portanti perimetrali e interni, calcolati al 50% negli appartamenti e al 100% in case indipendenti, però fino ad un massimo del 10% della somma di cui ai punti 1 e 2.
4. Superficie di balconi e terrazzi scoperti al 25%
5. Superficie di logge, patii e porticati al 35%;
6. Superficie di verande al 60%;
7. Giardini al 15% se di appartamenti, al 10% se di ville e villini.

L'allegato C del D.P.R. n. 138/98, per il calcolo delle "superfici catastali" stabilisce che vadano sommate le superfici dei:

- a) vani principali e accessori a servizio diretto (bagni, ripostigli, ingressi, corridoi, etc);
- b) vani accessori a servizio indiretto dei principali (solai, cantine e assimilabili) in misura pari al 50% se comunicanti con i vani principali o 25% se non comunicanti;
- c) balconi, terrazzi e simili di pertinenza esclusiva in misura pari al 30%, fino a 25 mq e al 10% per la quota eccedente, se comunicanti con i vani principali (negli altri casi rispettivamente al 15% fino a 25 mq e al 5% per la quota eccedente).
- d) area scoperta/pertinenza esclusiva dell'unità, nella misura del 10% fino alla superficie dei vani principali e accessori a servizio diretto e del 2% per la parte eccedente;
- e) vani accessori a servizio diretto dei posti auto in misura pari al 50%.

Inoltre, nella determinazione della superficie catastale delle unità a destinazione ordinaria:

- a) i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.
- b) La superficie dei locali principali e dei locali accessori, ovvero delle loro porzioni, aventi altezza utile superiore a 1,50 m (le porzioni avente altezza utile inferiore a 1,50 m non entra nel computo della superficie commerciale).
- c) La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.

DESTINAZIONE	Superficie lorda (m <sup>2</sup> )	Coefficiente rid.	Sup. commerciale (m <sup>2</sup> )
APPARTAMENTO	42,00	1,00	42,00
SOLAIO	4,00	0,25	1,00
<b>Totale</b>	<b>46,00</b>		<b>43,00</b>



## 2. CARATTERISTICHE DEL BENE

### 2.1 Classe Energetica

Da verifiche effettuate presso il CATASTO ENERGETICO non risulta essere presente alcuna Attestazione di Certificazione o Prestazione Energetica collegata ai dati catastali dell'unità.

### 2.2 Accessibilità ai soggetti diversamente abili ( NO)

L'APPARTAMENTO oggetto della presente perizia, posto al piano 2° di stabile privo di impianto ascensore e, per tal fatto, attualmente NON è accessibile ai soggetti diversamente abili.

### 2.3 Giudizio di divisione ( NO)

Le ridotte dimensioni dell'appartamento e l'unico ingresso NON consentono allo stesso di poter essere suddiviso.

### 2.4 Stato di possesso ( UTILIZZATO dall'Esecutata e dai figli )

Alla data del sopralluogo l'APPARTAMENTO e il SOLAIO di pertinenza risultavano utilizzati dall'Esecutata e dalla figlia Loredana SAI che ne ha consentito l'accesso

#### OSSERVAZIONI IN MERITO ALLE QUOTE DI POSSESSO:

1. L'unità immobiliare venne originariamente acquistata in comunione legale dei beni dai coniugi \_\_\_\_\_ con Atto Notaio \_\_\_\_\_ del 03.12.1984 (che si allega alla perizia)
2. In data 17 giugno 2006 è deceduto il sig. \_\_\_\_\_
3. Dalle ispezioni ipotecarie non risulta essere stata presentata la Denuncia di Successione \_\_\_\_\_
4. Anche catastalmente risulta ancora cointestata ai \_\_\_\_\_
5. L'Atto di Pignoramento presentato dal Condominio di Corso San Gottardo 30 \_\_\_\_\_ indica la sig.ra \_\_\_\_\_ proprietaria dell'intera quota pervenuta a seguito del decesso del coniuge in comunione dei beni \_\_\_\_\_
6. La sig.ra \_\_\_\_\_ ha 5 figli \_\_\_\_\_ nati dal matrimonio con il sig. \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ )
7. La quota del de cuius sig. \_\_\_\_\_ dovrebbe essere, pertanto, distribuita al 50% tra i cinque figli e la moglie con uno stato finale di possesso del 75% per la sig.ra \_\_\_\_\_ (Esecutata) e del 25% per i figli \_\_\_\_\_.



## 2.5 Situazione condominiale aggiornata

<u>SPESE CONDOMINIALI ANNUE</u> di gestione dell'immobile:	€ 1.000 circa
Spese gestione 2016/2017	€ 700 circa
Spese gestione 2017/2018	€ 850 circa
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 14.674 circa
(Fatti salvi conteggi definitivi)	

SPESE STRAORDINARIE fornendo l'aggiornamento dei conteggi l'Amministratore ha confermato che non sono state approvate spese Straordinarie e, fatta eccezione della presente, non vi sono altre procedure Esecutive in corso.

Il dettaglio è meglio specificato nell'allegato documento dell'Amministratore.

## 3. SITUAZIONE CATASTALE/EDILIZIA

### 3.1 Identificazione catastale ( Fg. 523 – Mapp. 322 – Sub. 30 ) e Coerenze

#### IDENTIFICAZIONE CATASTALE :

- FOGLIO 523 - MAPPALE - 322 – SUBALTERNO 30 – CATEGORIA A/5 – CLASSE 4 – VANI 2.5 – SUPERFICIE CATASTALE MQ. 43 (escluse aree scoperte mq. 43), RENDITA CATASTALE € 232,41.
- Indirizzo catastale: CORSO SAN GOTTARDO 30 – MILANO - Piano 2°-4°
- Intestazione catastale:
- \_\_\_\_\_ - nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ - Codice Fiscale \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_ - nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ - Codice Fiscale \_\_\_\_\_
- Proprietari in comunione legale dei beni al 50% ciascuno
- Derivante da Variazione del 09.11.2015 – per inserimento in visura dei dati di superficie
- Derivante da variazione del quadro tariffario del 01.01.1992
- Derivante da variazione della consistenza del 17.03.1981

**COERENZE** da Nord in senso orario (come indicato nell'atto di provenienza e come meglio in fatto):

- APPARTAMENTO : Proprietà terzi (Calvi o aventi causa) – mappale 317 – Corso san Gottardo – Proprietà terzi (calvi o aventi causa) e parti comuni.
- SOLAIO: Proprietà terzi (calvi o aventi causa) su due lati – Parti comuni sugli altri due lati.

È stata verificata la correttezza dei dati identificativi catastali (fatta eccezione l'intestazione che non è stata aggiornata a seguito del decesso del sig.

È stata verificata la rispondenza tra i dati catastali riportati nella visura storica e nell'atto di provenienza e quelli riportati nell'Atto di Pignoramento (fatta eccezione della quota di proprietà della sig.ra \_\_\_\_\_ )



### 3.2 Pratiche edilizie – Immobile ante '67

---

- La costruzione del fabbricato risulta iniziata in data anteriore al 1967.
- Non risulta essere stata presentata pratica edilizia relativa alla realizzazione di bagno interno all'unità immobiliare oggetto di stima (l'atto di provenienza del 03.12.1984 descriveva "Appartamento ....con diritto al servizio esterno comune sul ballatoio comune; ....).

### 3.3 Verifica rispondenza Stato di fatto/Planimetria catastale

---

#### APPARTAMENTO:

Lo stato di fatto rilevato risulta non conforme rispetto alla planimetria catastale a seguito di realizzazione di servizio igienico interno.

#### SOLAIO:

Lo stato di fatto rilevato risulta conforme rispetto alla planimetria catastale

### 3.4 Eventuale regolarizzazione (Comune/Catasto)

---

#### APPARTAMENTO:

Per la regolarizzazione della partizione interna degli ambienti, verificate le opere edilizie realizzate, sarà necessario presentare, PRATICA EDILIZIA IN SANATORIA presso il Comune di Milano, nonché DOCFA CATASTALE per aggiornamento della scheda ed allineamento alla predetta sanatoria.

Spesa complessiva prevedibile € 4.000 circa (compresa sanzione pecuniaria di € 1.000, diritti, bolli, e oneri professionali)

#### SOLAIO di pertinenza:

Nessuna difformità da regolarizzare.

### 3.5 Situazione urbanistica

---

- PGT (Piano di Governo del Territorio) – Città di Milano – Piano delle Regole – Indicazioni morfologiche - Tavola R.02.V3 – Riquadro 3° - Municipio 5 - NAVIGLI
- Il bene risulta conforme .



## 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 provvedimenti d'assegnazione della casa coniugale

Nessuna

#### 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico

Nessuno

#### 4.1.4 Altre limitazioni d'uso

Nessuno

### 4.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

---

#### 4.2.1 Iscrizione

IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE MUTUO FONDIARIO - del 03/12/1984 - Notaio

Iscritta il 18/11/1984 a Milano 1 ai nn. 7973/49234

A favore di Banca POPOLARE DI BERGAMO

Contro

Importo ipoteca: Lire 40.500.000

Importo capitale: Lire 27.000.000.

Durata ipoteca Volontaria: anni 10 – Interessi 18%

#### 4.2.2 Pignoramento

PIGNORAMENTO, del 18/06/1997 a firma di Ufficiale Giudiziario, trascritto il 07/07/1997 a Milano 1 ai nn. 25607/17856,

A favore di

Contro

Sub. pignorato 30 – Identificato con scheda catastale di presentazione



### 4.2.3 Pignoramento

PIGNORAMENTO, del 14/07/2014 a firma UNEP – Corte Appello di Milano, trascritto il 09/10/2014 a Milano 1 ai nn. 50012/36441,

A favore di

Contro

Sub. pignorato 30 – Identificato con scheda catastale di presentazione

Importo Pignoramento: € 3.355,48 oltre interessi e spese

### 4.2.4 Altre limitazioni d'uso

Nessuna

#### OSSERVAZIONE

Effettuate le ispezioni anche relativamente al nominativo del decuius , sino al Pignoramento del 1997 risultano coincidere con quelle sopra elencate.

Unica differenza una TRASCRIZIONE CONTRO del 07.06.1990 - nn.16245/22627 – riferita ad Atto Amministrativo – Pignoramento Esattoriale – Nota di Trascrizione di Pignoramento immobiliare a favore del , esclusivamente contro

## 5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

### 5.1 Attuali proprietari:

1. L'unità immobiliare venne originariamente acquistata in comunione legale dei beni dai coniugi Sigg. con Atto Notaio del 03.12.1984 – Trascritto alle Conservatorie di Milano 1 il 18.12.1984 – ai nn. 36665/49233 – Valore dichiarato in atto Lire 9.000.000.
2. In data 17 giugno 2006 è deceduto il sig.
3. Dalle ispezioni ipotecarie non risulta essere stata presentata la Denuncia di Successione
4. Anche catastalmente risulta ancora cointestata ai Sigg.
5. L'Atto di Pignoramento presentato dal Condominio di Corso San Gottardo 30 indica la sig.ra proprietaria dell'intera quota pervenuta a seguito del decesso del coniuge in comunione dei beni
6. La sig.ra ha 5 figli nati dal matrimonio con il sig. ( ). Si allega certificato del Comune di PIZZO del 11.04.2018 – fornito alla scrivente dalla sig.ra



7. La quota del decuius sig. , dovrebbe essere, pertanto, distribuita al 50% tra i cinque figli e la moglie con uno stato finale di possesso del 75% per la sig.ra (Esecutata) e del 25% per i figli

## 5.2 Precedenti proprietari:

allo stesso pervenuto in data 30.06.1983 con Atto Notaio dr.

, alla stessa pervenuta con Atto Notaio Chiambretti del 27.04.1981.

proprietari originari

ANNOTAZIONE: La visura catastale storica riporta l'indicazione di verificare la continuità storica dei passaggi in quanto non risulta essere completa (manca, ad esempio il passaggio tra la proprietà e la proprietà ).

## 6. VALUTAZIONE

### 6.1 Criterio di stima

È stato utilizzato il metodo della "stima sintetico-comparativa" basato sulla comparazione dei prezzi di mercato relativi a cespiti assimilabili per caratteristiche e consistenza, non soggetti a vincoli locatizi, oggetto di recenti contrattazioni.

### 6.2 Fonti di informazione

- Catasto di Milano
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano
- Ufficio del Registro di Milano
- Ufficio Tecnico del Comune di Milano
- Offerte immobiliari sui portali di Internet
- "Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia delle Entrate " – 2° semestre 2017 – MILANO – ZONA C19 – Semicentrale – TABACCHI/SARFATTI/CREMA – Residenziale economico: min €/ m<sup>2</sup> 2.100 - max €/ m<sup>2</sup> 2.650 – Residenziale civile: min €/ m<sup>2</sup> 2.600 - max €/ m<sup>2</sup> 3.800
- Comparazione vendite in zona : Residenziale (unità immobiliare in vendita in Corso San Gottardo 51 – mq. 50: €/ m<sup>2</sup> 4.000 - Unità immobiliare in vendita in Corso San Gottardo 2 – mq. 85: €/ m<sup>2</sup> 4.800 - Unità immobiliare in vendita in Corso San Gottardo 19 – mq. 50: €/ m<sup>2</sup> 4.700 - Unità immobiliare in vendita in Corso San Gottardo 40 – mq. 55: €/ m<sup>2</sup> 5.100)
- VALORE MEDIO RILEVATO: : €<sup>2</sup> m650/4.700 circa



## 6.3 Calcolo del valore di mercato

descrizione	Sup. comm. (m <sup>2</sup> )	Valore (€/m <sup>2</sup> )	Valore complessivo
APPARTAMENTO SOLAIO	43,00	4.700,00	€ 202.000,00 circa in cifra tonda € 200.000

Il valore tiene principalmente conto dell'ubicazione dell'unità immobiliare, in una delle zone al momento maggiormente richieste e con offerta limitata, in fase di riqualificazione (nuova Darsena, Porta Ticinese, Navigli), nonché della vicinanza dei mezzi di trasporto e della metratura (circa 43 mq.) molto appetibile.

L'unità immobiliare con la relativa pertinenza era stata acquistata e dichiarata in atto nel 1984 a Lire 9.000.000 (Mutuo concesso Lire 27.000.000 – Ipoteca Lire € 40.500.000)

### Dichiarazione di conformità agli standard internazionali di valutazione:

- 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.

## 6.4 Calcolo del valore di vendita giudiziaria

Valore di mercato	€ 200.000,00
Spese di regolarizzazione	-€4.000,00
Riduzione del valore del 5% circa per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per rimborso a forfait di spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	-€10.000,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: (circa)	€ 1.550,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 186.000,00
IN CIFRA TONDA	€ 185.000,00 - Centottantacinquemila



Prezzo di vendita del LOTTO 1 nello stato di "libero":	€ 185.000
Prezzo di vendita del LOTTO 1 nello stato di "occupato":	€ 150.000

Al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni valutati, a corpo e non a misura.

L'unità è utilizzata dall'Esecutata e dai propri familiari.

Dalle ricerche esperite non vi sono contratti di locazione registrati.

Milano, 03/09/2018

L'ESPERTO incaricato  
Arch. Anita SCHIVO



ALLEGATI:

1. SCHEDA RIASSUNTIVA DEL BENE
2. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
3. ISPEZIONI CATASTALI
4. ISPEZIONI IPOTECARIE
5. ATTO DI PROVENIENZA
6. CORRISPONDENZA – PRESA ATTO DEL SOPRALLUOGO
7. CONTEGGI CONDOMINIALI AGGIORNATI al 31.08.2018
8. COPIA CERTIFICATO ANAGRAFICO ORIGINARIO NUCLEO FAMILIARE ESECUTATA



TRIBUNALE DI MILANO  
SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE FORZATA  
N. GEN. REP. 2019/2014

DOCUMENTAZIONE  
FOTOGRAFICA

MILANO – CORSO SAN GOTTARDO 30  
FACCIATA ESTERNA



CORSO SAN GOTTARDO



FACCIATA ESTERNA



FACCIATA ESTERNA E CORSO SAN GOTTARDO



FACCIATA ESTERNA – DETTAGLIO UNITÀ IMMOBILIARE



ANDRONE COMUNE



CORTILE CONDOMINIALE



Giudice: Dott. Giacomo PURICELLI  
Perito: Arch. Anita SCHIVO



SCALE CONDOMINIALI



PIANEROTTOLO – ACCESSO UNITÀ IMMOBILIARE



Giudice: Dott. Giacomo PURICELLI  
Perito: Arch. Anita SCHIVO



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DELL'UNITA' IMMOBILIARE

INGRESSO UNITA' IMMOBILIARE – ZONA COTTURA



ZONA COTTURA



SOGGIORNO - INGRESSO - ZONA COTTURA



ZONA LETTO



SOGGIORNO



PARTICOLARE PAVIMENTAZIONE



ZONA LETTO – FINESTRA CON ESPOSIZIONE SU CORSO SAN GOTTARDO



BAGNO



CALDAIA – RISCALDAMENTO AUTONOMO E PRODUZIONE ACQUA CALDA



PARTICOLARE RADIATORE RISCALDAMENTO



PIANEROTTOLO – ZONA EX BAGNO COMUNE – ORA FIORIERA



CORTILE CONDOMINIALE E BALLATOI COMUNI



Giudice: Dott. Giacomo PURICELLI  
Perito: Arch. Anita SCHIVO



SOLAIO DI PERTINENZA



SOLAIO DI PERTINENZA



ESPOSIZIONE DA FINESTRA SU VIA SAN GOTTARDO



ESPOSIZIONE DA FINESTRA SU VIA SAN GOTTARDO



Giudice: Dott. Giacomo PURICELLI  
Perito: Arch. Anita SCHIVO

