



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

2151/2015

PROCEDURA PROMOSSA DA:
DEUTSCHE BANK MUTUI s.p.a.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott.ssa Caterbi Simona

CUSTODE:
Avv. Cosima Bitetti

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 05/03/2018

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

ANNA GUERRIERO

CF:GRRNNA68S68F839Z
con studio in MILANO (MI) Via Giuseppe Mercalli 22
telefono: 0258322717
email: anna.guerriero@tiscali.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 2151/2015

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a MILANO Via G. Sercognani 15, quartiere Villapizzone, della superficie commerciale di **53,64** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'appartamento è posto al piano rialzato dello stabile condominiale in Milano, all'indirizzo di Via Sercognani. L'unità immobiliare, composta da un locale con angolo cottura e bagno, è in diretta comunicazione con i sottostanti due locali aventi destinazione edilizia a cantina.

L'unità immobiliare è dotata di un unico affaccio sulla pubblica via Sercognani.

Identificazione catastale:

- foglio 127 particella 151 sub. 710 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 2,5 vani, rendita 290,51 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe Sercognani 15, piano: T-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: scala comune, proprietà di terzi, via Sercognani, androne comune

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	53,64 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 104.764,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 99.525,80
Data della valutazione:	05/03/2018

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 22/05/2017, con scadenza il 22/05/2021, registrato il 23/05/2017 a Agenzia delle Entrate, Ufficio territoriale Milano1 ai nn. 9533, serie 3T del 2017 (il contratto è stato stipulato in data successiva il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 6.000,00 €/anno.

Si evidenzia, per pronto riferimento del Signor Giudice, che nel citato contratto di locazione - non opponibile perchè successivo al pignoramento immobiliare -, per l'unità immobiliare in trattazione sono riportati dati catastali errati.

Nel contratto di locazione si legge che l'unità immobiliare è censita al fg. 127, mapp. 151, sub 703, in luogo della corretta identificazione catastale fg. 127, mapp. 151, sub 710.

Si conferma che l'unità immobiliare in trattazione, alla data del sopralluogo, 7 giugno 2017 che fa stato, era occupata.



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si precisa, per pronto riferimento del Signor Giudice, che nel Certificato Ipotecario Speciale in atti non è riportata l'iscrizione dell'ipoteca giudiziale per sentenza di condanna iscritta in data 31/07/2014 ai nn. 40805/6231; nè la trascrizione della domanda giudiziale per risoluzione di contratto, trascritta in data 22/06/2016 ai nn. 41789/28348.

Entrambe le formalità colpiscono i beni censiti in Comune di Milano al fg. 127, mappale 151, sub 710, 704, 702 e 716, oggetto della presente perizia.

Si conferma, in risposta all'osservazione dell'Avv. Dell'Orto Silvia, Legale del creditore procedente, che l'iscrizione dell'ipoteca giudiziale per sentenza di condanna iscritta in data 31/07/2014 ai nn. 40805/6231 è contro la società Vilpa s.r.l. precedente proprietaria dei beni per cui è trattazione; quanto poi all'osservazione che la trascrizione della domanda giudiziale per risoluzione di contratto, trascritta in data 22/06/2016 ai nn. 41789/28348, è successiva al deposito del Certificato Ipotecario Speciale, lo scrivente non ha nulla da controdedurre.

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: Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 03/04/2007 a firma di notaio Dott. Gallavresi Roberto ai nn. 10505/5975 di repertorio, registrata il 19/04/2007 a Agenzia Entrate Milano2 ai nn. 5916 serie 1T, iscritta il 10/04/2007 a Milano1 ai nn. 29227/6780, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato.

Importo ipoteca: 2.880.000,00.

Importo capitale: 1.600.000,00.

Durata ipoteca: triennale.

L'ipoteca volontaria è stata oggetto delle annotazioni i cui estremi e tipo di seguito si riportano. Annotazione presentata il 04/08/2008, Milano1, nn. 49299/8407 - Erogazione parziale. Annotazione presentata il 09/12/2008, Milano1, nn. 88067/12181 - Erogazione a saldo. Annotazione presentata il 22/06/2009, Milano1, nn. 31966/5442 - Restrizione dei beni, limitatamente ai sub 708 e 709. Annotazione presentata il 09/05/2012, Milano1, nn. 23119/2808 - Rinnovo/rinegoziazione di mutuo. Annotazione presentata il 09/05/2012, Milano1, nn. 23120/2809 - Restrizione dei beni, limitatamente al sub 713. Annotazione presentata il 09/05/2012, Milano1, nn. 23121/2810 - Frazionamento in quota, limitatamente ai sub 710, 704, 702, 716 e mappale 150, 720, 703, 706, 705, 707, 719, 717, 718, 721, 722, 723, 724, 725 Nella sezione D dell'annotazione presentata in data 09/05/2012 ai nn 23121/2810 si legge che l'ipoteca in trattazione è stata iscritta "sull'intero fabbricato sito in Comune di Milano, al foglio 127, mappale 151, subalterni da 1 a 5, ambo inclusi, e mappale 150 e altresì distinto al catasto terreni del medesimo comune al foglio 127 mappali 150 e 151 (...)." In risposta all'osservazione dell'Avv. Dell'Orto Silvia, Legale del creditore procedente, si precisa altresì che sulla nota di iscrizione il termine triennale di scadenza inerisce la "presenza di condizione risolutiva", di tanto si dà atto nella sezione "D" - Ulteriori informazione - dove, al penultimo capoverso si legge: "Tutti gli obblighi posti a carico della parte mutuataria nel contratto hanno carattere essenziale, cosicchè la loro violazione dà luogo alla risoluzione dello stesso, senza necessità di domanda giudiziale o di intimazione".



ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 04/03/2013 a Milano1 ai nn. 11461/1594, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 150.000,00.

Importo capitale: 130.000,00.

Il decreto ingiuntivo colpisce, immobili in Via Antonio Lazzati, in Via Bullona e l'immobile in Via G. Sercognani 15, tra cui le unità immobiliari censite in Comune di Milano al fg. 127, mappale 151, sub 710, 702, 716 e 704, oggetto della presente perizia. L'ipoteca giudiziale è stata oggetto di annotazione i cui estremi e tipo di seguito si riportano. Annotazione presentata il 26/08/2013 nn. 44183/4820 - Restrizione di beni - immobili in Via Antonio Lazzati, in Via Bullona e l'immobile in Via G. Sercognani 15, tra cui le unità immobiliari censite in Comune di Milano al fg. 127, mappale 151, sub 710, 702, 716 e 704, oggetto della presente perizia.

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 31/07/2014 a Milano1 ai nn. 40805/6231, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da sentenza di condanna.

Importo ipoteca: 350.000,00.

Importo capitale: 350.000,00.

L'ipotecagiudiziale derivante da sentenza di condanna colpisce gli immobili in Via Bullona e l'immobile in Via G. Sercognani 15, tra cui le unità immobiliari censite in Comune di Milano al fg. 127, mappale 151, sub 710, 702, 716 e 704, oggetto della presente perizia.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 15/09/2015 a Milano1 ai nn. 50701/35527, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale pignoramento immobili.

Il pignoramento immobiliare colpisce le unità immobiliari censite al fg. 127, mappale 151, sub 710, 702, 704 e 716 oggetto della presente stima immobiliare

4.2.3. Altre trascrizioni:

atto di citazione, trascritta il 22/06/2016 a Milano1 ai nn. 41789/28348, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da domanda giudiziale - risoluzione di contratto.

La trascrizione della domanda giudiziale per risoluzione di contratto è afferente alle unità immobiliari censite in Comune di Milano al fg. 127, mappale 151, sub 710, 702, 704 e 716 oggetto della presente perizia. Nella sezione D della trascrizione in trattazione è annotato quanto segue: "Con il trascrivendo atto di citazione il fallimento VILPA srl ha citato la società TANGO società semplice a comparire davanti il Tribunale di Milano per far "dichiarare risolto e/o nullo e/o inefficace e/o annullare e/o rescindere il contratto di compravendita del 22 luglio 2013 n. 182948/41664 di repertorio Notaio Enrico Chiodi Daelli, trascritto presso codesta conservatoria il 30 luglio 2013 nn. 40689/29928, e per condannare la Tango società semplice alla restituzione delle unità immobiliari oggetto della presente trascrizione, libere da persone e cose, in favore della curatela attrice oltre al risarcimento di tutti i danni patiti e patienti da quantificarsi in separato giudizio." Si precisa che socio amministratore e legale rappresentante pro tempore della TANGO Società Semplice è il signor Antonio Mario Vetro (C.F. VTR NNM 54R08 H764J), residente in Pontevecchio, Piazza Mesa n.14."

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00
Millesimi condominiali:	82,30
Ulteriori avvertenze:	



Si precisa che quanto di seguito riportato, sostituisce le osservazioni sul punto di cui alla perizia estimativa rassegnata in data 12 gennaio 2018.

In data 14 febbraio 2018 l'Amministratore condominiale, Andrea Gennari, ha trasmesso la documentazione chiesta dallo scrivente con comunicazione del 27/11/2017, di seguito elencata.

- Verbale assemblea straordinari 08/02/2018;
- Consuntivo gestione 2016/2017 approvato (per situazione debitoria);
- Preventivo gestione 2017/2018 approvato (per situazione debitoria);
- Suddivisione fatture in sospeso da pagare al 08/02/2018 (i cui importi verranno anticipati dagli altri condomini presenti);
- Dichiarazione di conformità impianto elettrico vari appartamenti;
- Dichiarazione di conformità e libretto ascensore.

Dalla documentazione più sopra richiamata, le **competenze condominiali riferibili al sub 710**, unità immobiliare in trattazione, sono indicate come a seguire.

Esercizio ordinario 2016/2017:

- Proprietà: €439,25;
- Riscaldamento €412,69;
- Ascensore €41,91;
- **Totale gestione €839,85;**
- **Rate versate €0,00;**
- **Saldo finale €893,85.**

Esercizio ordinario 2017/2018:

- Proprietà: €699,55;
- Riscaldamento €1.048,82;
- Ascensore €35,63;
- Acqua €123,45;
- **Totale gestione €1.907,45;**
- **Saldo fine esercizio precedente €893,85;**
- **Saldo finale €2.801,30.**

Fatture in sospeso:

- Spese generali €233,55;
- Spese ascensore €39,56.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 22/07/2013), con atto stipulato il 22/07/2013 a firma di Notaio Chiodi Daelli Enrico ai nn. 182948/41664 di repertorio, trascritto il 30/07/2013 a Milano1 ai nn. 40689/29928, in forza di atto di compravendita

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di accettazione tacita di eredità (fino al 03/04/2007), con atto stipulato il 08/10/1990 a firma di Notaio Albino Chiesa ai nn. 163809/12748 di



repertorio, trascritto il 20/04/2007 a Milano1 ai nn. 29226/16696, in forza di accettazione tacita di eredità

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di accettazione tacita di eredità (fino al 03/04/2007), con atto stipulato il 08/10/1990 a firma di Notaio Albino Chiesa ai nn. 163809/12748 di repertorio, trascritto il 20/04/2007 a Milano1 ai nn. 29226/16696, in forza di accettazione tacita di eredità

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 03/04/2007 fino al 22/07/2013), con atto stipulato il 03/04/2007 a firma di Notaio Gallavresi Roberto ai nn. 10504/5974 di repertorio, trascritto il 20/04/2007 a Milano1 ai nn. 29225/16695

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione in sanatoria per opere edilizie N. **1206**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Cambio di destinazione d'uso da residenza a ufficio con modifiche interne al piano rialzato di mq 75,50, presentata il 28/05/1986 con il n. 211468.0/1986 di protocollo, rilasciata il 22/08/2007 con il n. 1206 di protocollo, agibilità del 22/08/2007 con il n. 211468.0/1986 di protocollo.

Si riporta, per pronto riferimento del Signor Giudice, l'oggetto completo della concessione in sanatoria: "Ampliamento residenziale di mq 4,50 al 1° Piano per formazione veranda; chiusura balconata verso corte con impennata in ferro a vetro al primo e secondo piano per un ampliamento di mq 35,25; ampliamento residenziale di mq 5,30 al 3° piano per formazione veranda; ampliamento residenziale di mq 7,05 al 3° piano zona sbarco ascensore; cambio di destinazione d'uso da residenza a ufficio con modifiche interne al piano rialzato di mq 75,50; formazione di due solai a copertura del cortile per creazione di due porticati aperti.

Autorizzazione per opere edili N. **1703**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di formazione di pensilina in cortile interno, presentata il 30/03/1987 con il n. 78420/3348/87 di protocollo, rilasciata il 01/12/1987 con il n. 1703 di protocollo

DIA N. **979868/2007**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Nuova distribuzione interna delle unità abitative, demolizione tavolati interni e nuova costruzione di tavolati come da progetto. Traslazione di SLP. Recupero sottotetto, presentata il 09/11/2007 con il n. 979868/2007 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Agli atti del Comune di Milano è stato rinvenuto il documento a firma del Dirigente del Servizio Interventi Edilizi Maggiori, arch. Alberto Schor, datato 8/11/2013 PG 725192/2013, i cui contenuti di seguito si riportano. "Vista la Denuncia di Inizio Attività presentata in data 09/11 /2007 con atti pg 979863/07, WF 9450/07, per opere di risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia; Considerato che a tutt'oggi non risulta presentata né la dichiarazione di fine lavori né la richiesta di certificato di agibilità, obbligatoria ai sensi degli artt. 24 e 25 del DPR 6.6.2001 n.380 (ex DPR 425194); Al fine di espletare le verifiche necessarie alla chiusura della pratica edilizia ed alla successiva archiviazione; INVITA La S.V. a produrre, entro trenta giorni dalla notifica della presente, la dichiarazione di fine lavori e la richiesta di agibilità corredata dagli allegati previsti dalla Legge. Si ricorda che gli Uffici Comunali potranno comunque in futuro eseguire accertamenti circa la regolarità delle opere eseguite e degli adempimenti ad essi connessi." Nella pratica edilizia messa a disposizione dell'Ufficio Visure del Comune di Milano, non è stata rinvenuta la fine lavori e la richiesta di certificato di agibilità richiesta dall'Ufficio Tecnico nella nota più sopra riportata.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:



8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

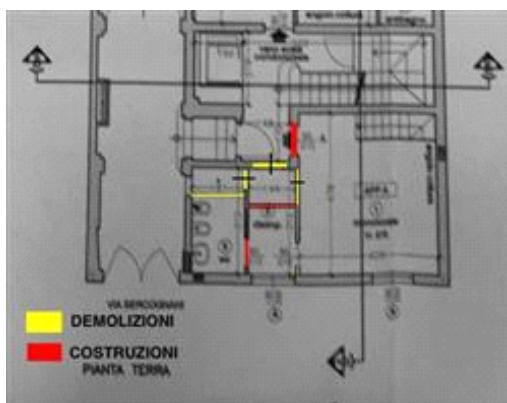
Sono state rilevate le seguenti difformità: Alla data del sopralluogo esperito il 7 giugno 2016, la distribuzione interna dell'unità immobiliare in trattazione, identificata al sub 710, non coincide con i tipi grafici di cui all'ultimo titolo abilitativo - DIA 9/11/2007 PG 979868/2007.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di pratica edilizia in sanatoria.

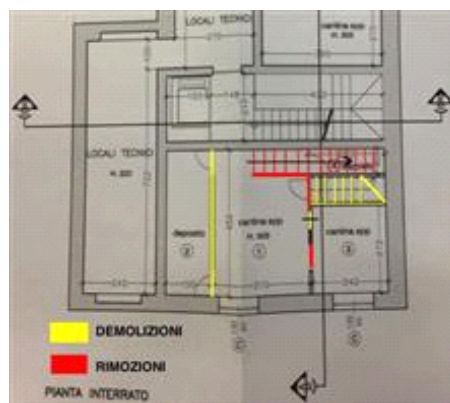
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- predisposizione e presentazione di pratica edilizia in sanatoria: €1.500,00
- sanzione amministrativa: €516,00



P.R.-Stato rilevato in occasione del sopralluogo - DIA PG 979868/07



P.SI-Stato rilevato in occasione del sopralluogo - DIA PG 979868/07

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

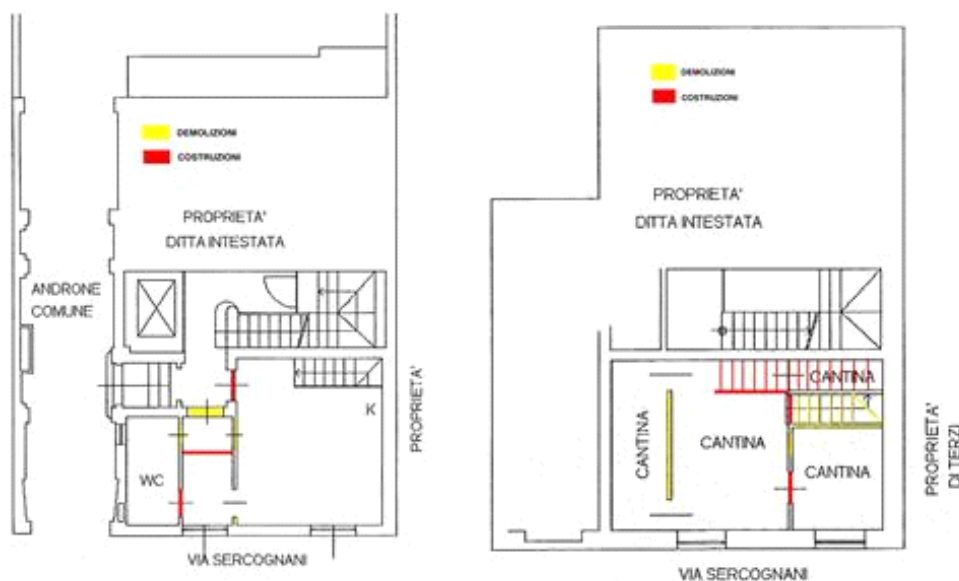
Le difformità sono regolarizzabili mediante: aggiornamento planimetria catastale, previa presentazione di opportuna pratica edilizia in sanatoria

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- aggiornamneto planimetria catastale: €500,00





P.R.-Stato rilevato in occasione del sopralluogo-Planimetria catastale

P.S1-Stato rilevato in occasione del sopralluogo-Planimetria catastale

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN MILANO VIA G. SERCOGNANI 15, QUARTIERE VILLAPIZZONE

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MILANO Via G. Sercognani 15, quartiere Villapizzone, della superficie commerciale di **53,64** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'appartamento è posto al piano rialzato dello stabile condominiale in Milano, all'indirizzo di Via Sercognani. L'unità immobiliare, composta da un locale con angolo cottura e bagno, è in diretta comunicazione con i sottostanti due locali aventi destinazione edilizia a cantina.

L'unità immobiliare è dotata di un unico affaccio sulla pubblica via Sercognani.

Identificazione catastale:

- foglio 127 particella 151 sub. 710 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 2,5 vani, rendita 290,51 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe Sercognani 15, piano: T-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: scala comune, proprietà di terzi, via Sercognani, androne comune





Prospetto su Via Sercognani; unico affaccio unità immobiliare al piano rialzato - sub 710

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Villapizzone, Parco Giovanni Testori.



Villapizzone



Parco Giovanni Testori

COLLEGAMENTI

autobus distante 130 m

distante passante ferroviario: linea S6 a 300 m

nella media

al di sopra della media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

esposizione:

nella media



luminosità:	nella media	
panoramicità:	nella media	
impianti tecnici:	nella media	
stato di manutenzione generale:	nella media	
servizi:	nella media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Strutture:

scale interne: a una rampa realizzate in c.a. nella media

Degli Impianti:

termico: centralizzato con alimentazione in gas naturale i diffusori sono in in alluminio conformità: non rilevabile nella media

idrico: sottotraccia conformità: non rilevabile nella media

citofonico: audio conformità: non rilevabile nella media

condizionamento: split. predisposizione nella media

ascensore: idraulico - trazione idraulica in taglia 2:1; anno di installazione 2011 conformità: rilasciata il 25/07/2011 nella media

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: non rilevabile nella media

Delle Componenti Edilizie:

rivestimento interno: posto in angolo cottura al di sotto della media

rivestimento interno: posto in bagno realizzato in piastrelle in ceramica nella media

pavimentazione interna: realizzata in monocottura nel bagno al piano rialzato e al piano S1, parquet nel locale con angolo cottura al piano rialzato nella media

infissi interni: a scomparsa realizzati in legno nella media

infissi esterni: a due battenti con vetro doppia camera realizzati in alluminio nella media

protezioni infissi esterni: tapparelle realizzate in alluminio nella media

plafoni: realizzati in intonacati nella media

portone di ingresso: blindato realizzato in legno nella media

CLASSE ENERGETICA:



[209,88 KWh/m²/anno]
Certificazione APE N. 15146-000852/11 registrata in data 17/01/2011

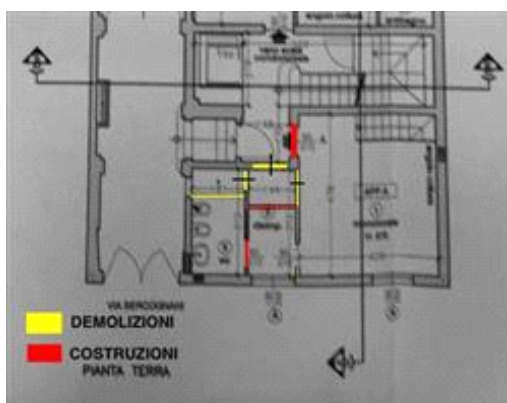
CONSISTENZA:



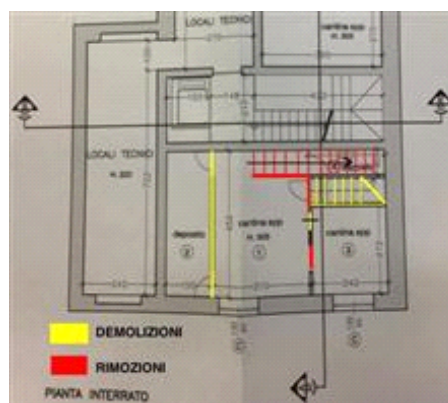
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Lorda (SIL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento composto da un locale con angolo cottura e bagno	34,58	x	100 %	=	34,58
cantina in diretta comunicazione, tramite scala interna, con il soprastante appartamento	38,12	x	50 %	=	19,06
Totale:	72,70				53,64



P.R.-Stato rilevato in occasione del sopralluogo - DIA PG 979868/07



P.SI-Stato rilevato in occasione del sopralluogo - DIA PG 979868/07

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Fonti di informazione:

Banca dati Osservatorio del Mercato Immobiliare - OMI - Agenzia del Territorio: Comune di Milano; Fascia/zona: Periferia/Musocco, Certosa, Expo, C.na Merlata, abitazioni civili in uno stato di conservazione normale valori compresi tra 1.800,00 ÷ 2.450,00 €/mq.

Estratto Listino Borsa Immobiliare di Milano 2° semestre 2016 - numero 50 - edito dalla C.C.I.A.A. in collaborazione con la F.I.M.A.A.: prezzi di mercato in Comune di Milano, Settore nord, Decentramento: Musocco-Villapizzone, appartamenti recenti (entro 30 anni) ristrutturati valori compresi tra 1.700,00 ÷ 2.300,00 €/mq.

Borsino Immobiliare di Milano, zona: Musocco, Varesina, Certosa, prezzi di mercato abitazioni civili in fascia media in buono stato 1.873,00 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:



Valore superficie principale: 53,64 x 2.000,00 = **107.280,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 107.280,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 107.280,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

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;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	53,64	0,00	107.280,00	107.280,00
				107.280,00 €	107.280,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 2.516,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 104.764,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 5.238,20**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 99.525,80**



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 2151/2015

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a MILANO Via G. Sercognani 15, quartiere Villapizzone, della superficie commerciale di **60,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'appartamento è posto al piano primo dello stabile condominiale in Milano, all'indirizzo di Via Sercognani. L'unità immobiliare è composta da: soggiorno/ingresso con cucina a vista, 2 camere, bagno e antibagno.

L'unità immobiliare è dotata di un unico affaccio sulla pubblica via Sercognani.

Identificazione catastale:

- foglio 127 particella 151 sub. 702 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 464,81 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe Sercognani 15, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: proprietà di terzi su due lati, Via Sercognani, proprietà di terzi

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	60,50 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 121.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 114.950,00
Data della valutazione:	05/03/2018

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si precisa, per pronto riferimento del Signor Giudice, che nel Certificato Ipotecario Speciale in atti non è riportata l'iscrizione dell'ipoteca giudiziale per sentenza di condanna iscritta in data 31/07/2014 ai nn. 40805/6231; nè la trascrizione della domanda giudiziale per risoluzione di contratto, trascritta in data 22/06/2016 ai nn. 41789/28348.

Entrambe le formalità colpiscono i beni censiti in Comune di Milano al fg. 127, mappale 151, sub 710, 704, 702 e 716, oggetto della presente perizia.



Si conferma in risposta all'osservazione dell'Avv. Dell'Orto Silvia, Legale del creditore procedente, che l'iscrizione dell'ipoteca giudiziale per sentenza di condanna iscritta in data 31/07/2014 ai nn. 40805/6231 è contro la società Vilpa s.r.l. precedente proprietaria dei beni per cui è trattazione; quanto poi all'osservazione che la trascrizione della domanda giudiziale per risoluzione di contratto, trascritta in data 22/06/2016 ai nn. 41789/28348, è successiva al deposito del Certificato Ipotecario Speciale, lo scrivente non ha nulla da controdedurre.

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: Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 03/04/2007 a firma di notaio Dott. Gallavresi Roberto ai nn. 10505/5975 di repertorio, registrata il 19/04/2007 a Agenzia Entrate Milano2 ai nn. 5916 serie 1T, iscritta il 10/04/2007 a Milano1 ai nn. 29227/6780, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato.

Importo ipoteca: 2.880.000,00.

Importo capitale: 1.600.000,00.

Durata ipoteca: triennale.

L'ipoteca volontaria è stata oggetto delle annotazioni i cui estremi e tipo di seguito si riportano. Annotazione presentata il 04/08/2008, Milano1, nn. 49299/8407 - Erogazione parziale. Annotazione presentata il 09/12/2008, Milano1, nn. 88067/12181 - Erogazione a saldo. Annotazione presentata il 22/06/2009, Milano1, nn. 31966/5442 - Restrizione dei beni, limitatamente ai sub 708 e 709. Annotazione presentata il 09/05/2012, Milano1, nn. 23119/2808 - Rinnovo/rinegoziazione di mutuo. Annotazione presentata il 09/05/2012, Milano1, nn. 23120/2809 - Restrizione dei beni, limitatamente al sub 713. Annotazione presentata il 09/05/2012, Milano1, nn. 23121/2810 - Frazionamento in quota, limitatamente ai sub 710, 704, 702, 716 e mappale 150, 720, 703, 706, 705, 707, 719, 717, 718, 721, 722, 723, 724, 725 Nella sezione D dell'annotazione presentata in data 09/05/2012 ai nn 23121/2810 si legge che l'ipoteca in trattazione è stata iscritta "sull'intero fabbricato sito in Comune di Milano, al foglio 127, mappale 151, subalterni da 1 a 5, ambo inclusi, e mappale 150 e altresì distinto al catasto terreni del medesimo comune al foglio 127 mappali 150 e 151 (...)." In risposta all'osservazione dell'Avv. Dell'Orto Silvia, Legale del creditore procedente, si precisa altresì che sulla nota di iscrizione il termine triennale di scadenza inerisce la "presenza di condizione risolutiva", di tanto si dà atto nella sezione "D" - Ulteriori informazione - dove, al penultimo capoverso si legge: "Tutti gli obblighi posti a carico della parte mutuataria nel contratto hanno carattere essenziale, cosicchè la loro violazione dà luogo alla risoluzione dello stesso, senza necessità di domanda giudiziale o di intimazione".

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 04/03/2013 a Milano1 ai nn. 11461/1594, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 150.000,00.

Importo capitale: 130.000,00.

Il decreto ingiuntivo colpisce, immobili in Via Antonio Lazzati, in Via Bullona e l'immobile in Via G. Sercognani 15, tra cui le unità immobiliari censite in Comune di Milano al fg. 127, mappale 151, sub 710, 702, 716 e 704, oggetto della presente perizia. L'ipoteca giudiziale è stata oggetto di annotazione i cui estremi e tipo di seguito si riportano. Annotazione presentata il 26/08/2013 nn. 44183/4820 - Restrizione di beni - immobili in Via Antonio Lazzati, in Via Bullona e l'immobile in Via G. Sercognani 15, tra cui le unità immobiliari censite in Comune di Milano al fg. 127, mappale 151, sub 710, 702, 716 e 704, oggetto della presente perizia.



ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 31/07/2014 a Milano1 ai nn. 40805/6231, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da sentenza di condanna.

Importo ipoteca: 350.000,00.

Importo capitale: 350.000,00.

L'ipotecagiudiziale derivante da sentenza di condanna colpisce gli immobili in Via Bullona e l'immobile in Via G. Sercognani 15, tra cui le unità immobiliari censite in Comune di Milano al fg. 127, mappale 151, sub 710, 702, 716 e 704, oggetto della presente perizia.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 15/09/2015 a Milano1 ai nn. 50701/35527, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale pignoramento immobili.

Il pignoramento immobiliare colpisce le unità immobiliari censite al fg. 127, mappale 151, sub 710, 702, 704 e 716 oggetto della presente stima immobiliare

4.2.3. Altre trascrizioni:

atto di citazione, trascritta il 22/06/2016 a Milano1 ai nn. 41789/28348, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da domanda giudiziale - risoluzione di contratto.

La trascrizione della domanda giudiziale per risoluzione di contratto è afferente alle unità immobiliari censite in Comune di Milano al fg. 127, mappale 151, sub 710, 702, 704 e 716 oggetto della presente perizia. Nella sezione D della trascrizione in trattazione è annotato quanto segue: "Con il trascrivendo atto di citazione il fallimento VILPA srl ha citato la società TANGO società semplice a comparire davanti il Tribunale di Milano per far "dichiarare risolto e/o nullo e/o inefficace e/o annullare e/o rescindere il contratto di compravendita del 22 luglio 2013 n. 182948/41664 di repertorio Notaio Enrico Chiodi Daelli, trascritto presso codesta conservatoria il 30 luglio 2013 nn. 40689/29928, e per condannare la Tango società semplice alla restituzione delle unità immobiliari oggetto della presente trascrizione, libere da persone e cose, in favore della curatela attrice oltre al risarcimento di tutti i danni patiti e patendi da quantificarsi in separato giudizio." Si precisa che socio amministratore e legale rappresentante pro tempore della TANGO Società Semplice è il signor Antonio Mario Vetro (C.F. VTR NNM 54R08 H764J), residente in Pontevico, Piazza Mesa n.14."

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00
Millesimi condominiali:	92,26
Ulteriori avvertenze:	

Si precisa che quanto di seguito riportato, sostituisce le osservazioni sul punto di cui alla perizia estimativa rassegnata in data 12 gennaio 2018.

In data 14 febbraio 2018 l'Amministratore condominiale, Andrea Gennari, ha trasmesso la documentazione chiesta dallo scrivente con comunicazione del 27/11/2017, di seguito elencata.

- Verbale assemblea straordinari 08/02/2018;
- Consuntivo gestione 2016/2017 approvato (per situazione debitoria);
- Preventivo gestione 2017/2018 approvato (per situazione debitoria);
- Suddivisione fatture in sospeso da pagare al 08/02/2018 (i cui importi verranno anticipati dagli altri condomini presenti);



- Dichiarazione di conformità impianto elettrico vari appartamenti;
- Dichiarazione di conformità e libretto ascensore.

Dalla documentazione più sopra richiamata, le **competenze condominiali riferibili al sub 702**, unità immobiliare in trattazione, sono indicate come a seguire.

Esercizio ordinario 2016/2017:

- Proprietà: €492,41;
- Riscaldamento €473,99;
- Ascensore €305,88;
- Totale gestione €1.272,28;
- Rate versate €0,00;
- Saldo finale €1.272,28.

Esercizio ordinario 2017/2018:

- Proprietà: €784,21;
- Riscaldamento €1.204,61;
- Ascensore €260,00;
- Acqua €138,39;
- Totale gestione €2.387,21;
- Saldo fine esercizio precedente €1.272,28;
- Saldo finale €3.659,49.

Fatture in sospeso:

- Spese generali €261,81;
- Spese ascensore €288,68.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 22/07/2013), con atto stipulato il 22/07/2013 a firma di Notaio Chiodi Daelli Enrico ai nn. 182948/41664 di repertorio, trascritto il 30/07/2013 a Milano1 ai nn. 40689/29928, in forza di atto di compravendita

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di accettazione tacità di eredità (fino al 03/04/2007), con atto stipulato il 08/10/1990 a firma di Notaio Albino Chiesa ai nn. 163809/12748 di repertorio, trascritto il 20/04/2007 a Milano1 ai nn. 29226/16696, in forza di accettazione tacità di eredità

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di accettazione tacità di eredità (fino al 03/04/2007), con atto stipulato il 08/10/1990 a firma di Notaio Albino Chiesa ai nn. 163809/12748 di repertorio, trascritto il 20/04/2007 a Milano1 ai nn. 29226/16696, in forza di accettazione tacità di eredità

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 03/04/2007 fino al 22/07/2013), con atto stipulato il 03/04/2007 a firma di Notaio Gallavresi Roberto ai nn. 10504/5974 di repertorio, trascritto il 20/04/2007 a Milano1 ai nn. 29225/16695



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione in sanatoria per opere edilizie N. **1206**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Cambio di destinazione d'uso da residenza a ufficio con modifiche interne al piano rialzato di mq 75,50, presentata il 28/05/1986 con il n. 211468.0/1986 di protocollo, rilasciata il 22/08/2007 con il n. 1206 di protocollo, agibilità del 22/08/2007 con il n. 211468.0/1986 di protocollo.

Si riporta, per pronto riferimento del Signor Giudice, l'oggetto completo della concessione in sanatoria: "Ampliamento residenziale di mq 4,50 al 1° Piano per formazione veranda; chiusura balconata verso corte con impennata in ferro a vetro al primo e secondo piano per un ampliamento di mq 35,25; ampliamento residenziale di mq 5,30 al 3° piano per formazione veranda; ampliamento residenziale di mq 7,05 al 3° piano zona sbarco ascensore; cambio di destinazione d'uso da residenza a ufficio con modifiche interne al piano rialzato di mq 75,50; formazione di due solai a copertura del cortile per creazione di due porticati aperti.

Autorizzazione per opere edili N. **1703**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di formazione di pensilina in cortile interno, presentata il 30/03/1987 con il n. 78420/3348/87 di protocollo, rilasciata il 01/12/1987 con il n. 1703 di protocollo

DIA N. **979868/2007**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Nuova distribuzione interna delle unità abitative, demolizione tavolati interni e nuova costruzione di tavolati come da progetto. Traslazione di SLP. Recupero sottotetto, presentata il 09/11/2007 con il n. 979868/2007 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Agli atti del Comune di Milano è stato rinvenuto il documento a firma del Dirigente del Servizio Interventi Edilizi Maggiori, arch. Alberto Schor, datata 8/11/2013 PG 725192/2013, i cui contenuti di seguito si riportano. "Vista la Denuncia di Inizio Attività presentata in data 09/11 /2007 con atti pg 979863/07, WF 9450/07, per opere di risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia; Considerato che a tutt'oggi non risulta presentata né la dichiarazione di fine lavori né la richiesta di certificato di agibilità, obbligatoria ai sensi degli artt. 24 e 25 del DPR 6.6.2001 n..380 (ex DPR 425194); Al fine di espletare le verifiche necessarie alla chiusura della pratica edilizia ed alla successiva archiviazione; INVITA La S.V. a produrre, entro trenta giorni dalla notifica della presente, la dichiarazione di fine lavori e la richiesta di agibilità corredata dagli allegati previsti dalla Legge. Si ricorda che gli Uffici Comunali potranno comunque in futuro eseguire accertamenti circa la regolarità delle opere eseguite e degli adempimenti ad essi connessi." Nella pratica edilizia messa a disposizione dell'Ufficio Visure del Comune di Milano, non è stata rinvenuta la fine lavori e la richiesta di certificato di agibilità richiesta dall'Ufficio Tecnico nella nota più sopra riportata.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

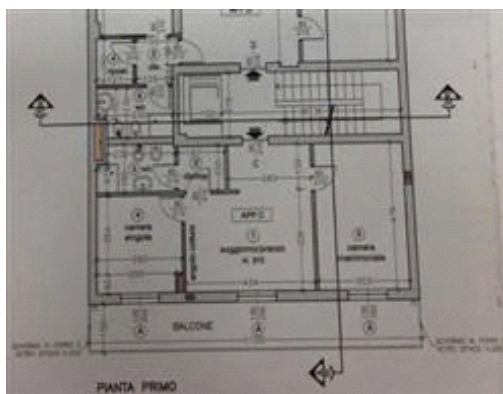
Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

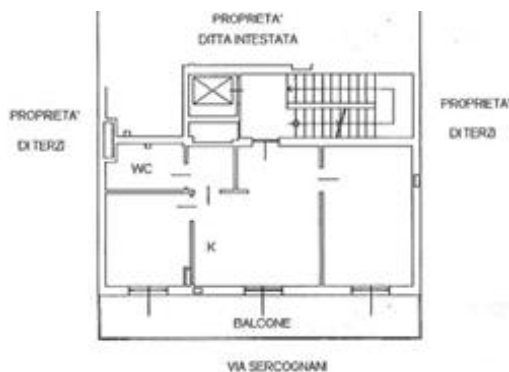




P1-Stato rilevato in occasione del sopralluogo - DIA PG 979868/07

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.



P1-Stato rilevato in occasione del sopralluogo-Planimetria catastale

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN MILANO VIA G. SERCOGNANI 15, QUARTIERE VILLAPIZZONE

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MILANO Via G. Sercognani 15, quartiere Villapizzone, della superficie commerciale di **60,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'appartamento è posto al piano primo dello stabile condominiale in Milano, all'indirizzo di Via Sercognani. L'unità immobiliare è composta da: soggiorno/ingresso con cucina a vista, 2 camere, bagno e antibagno.

L'unità immobiliare è dotata di un unico affaccio sulla pubblica via Sercognani.

Identificazione catastale:

- foglio 127 particella 151 sub. 702 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe



3, consistenza 4 vani, rendita 464,81 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe Sercognani 15, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: proprietà di terzi su due lati, Via Sercognani, proprietà di terzi



Prospetto su Via Sercognani; unico affaccio unità immobiliare al piano primo - sub 702

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Villapizzone, Parco Giovanni Testori.



Villapizzone



Parco Giovanni Testori

COLLEGAMENTI

autobus distante 130 m

distante passante ferroviario: linea S6 a 300 m

nella media



al di sopra della media



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Degli Impianti:

termico: centralizzato con alimentazione in gas naturale i diffusori sono in alluminio conformità: non rilevabile

idrico: sottotraccia conformità: non rilevabile

citofonico: audio conformità: non rilevabile

ascensore: idraulico - trazione idraulica in taglia 2:1; anno di installazione 2011 conformità: rilasciata il 25/07/2011

condizionamento: split. predisposizione

gas: sottotraccia conformità: non rilevabile

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220 V conformità: non rilevabile

Delle Componenti Edilizie:

rivestimento interno: posto in bagno realizzato in piastrelle in ceramica

pavimentazione interna: realizzata in monocottura nel bagno, parquet negli altri locali

infissi interni: a battente realizzati in legno

infissi esterni: a due battenti con vetro doppia camera realizzati in alluminio

protezioni infissi esterni: tapparelle realizzate in alluminio

plafoni: realizzati in intonacati

portone di ingresso: blindato realizzato in legno

CLASSE ENERGETICA:



[106,94 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 14146-000854/11 registrata in data 17/01/2011

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Lorda (SIL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*



descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento composto da: soggiorno/ingresso con cucina a vista, 2 camere, bagno e antibagno	55,55	x	100 %	=	55,55
balcone	16,50	x	30 %	=	4,95
Totale:	72,05				60,50



P.1 - DIA PG 979868/07

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Fonti di informazione:

Banca dati Osservatorio del Mercato Immobiliare - OMI - Agenzia del Territorio: Comune di Milano;
Fascia/zona: Periferia/Musocco, Certosa, Expo, C.na Merlata, abitazioni civili in uno stato di
conservazione normale valori compresi tra 1.800,00 ÷ 2.450,00 €/mq.

Estratto Listino Borsa Immobiliare di Milano 2° semestre 2016 - numero 50 - edito dalla C.C.I.A.A. in
collaborazione con la F.I.M.A.A.: prezzi di mercato in Comune di Milano, Settore nord,
Decentramento: Musocco-Villapizzone, appartamenti recenti (entro 30 anni) ristrutturati valori
compresi tra 1.700,00 ÷ 2.300,00 €/mq.

Borsino Immobiliare di Milano, zona: Musocco, Varesina, Certosa, prezzi di mercato abitazioni civili
in fascia media in buono stato 1.873,00 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 60,50 x 2.000,00 = **121.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 121.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 121.000,00**



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

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;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	60,50	0,00	121.000,00	121.000,00
				121.000,00 €	121.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 121.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 6.050,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 114.950,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 2151/2015

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a MILANO via G. Sercognani 15, quartiere Villapizzone, della superficie commerciale di **47,16** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'appartamento è posto al piano primo dello stabile condominiale in Milano, all'indirizzo di Via Sercognani. L'unità immobiliare è composta da: soggiorno/ingresso con cucina a vista, 2 camere, bagno e ripostiglio.

L'unità immobiliare è dotata di un unico affaccio sul cortile interno.

Identificazione catastale:

- foglio 127 particella 151 sub. 716 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 522,91 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe Sercognani 15, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: altra unità immobiliare, parti comuni, altra unità immobiliare, altra unità immobiliare

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	47,16 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 92.326,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 87.709,70
Data della valutazione:	05/03/2018

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** .

In occasione del sopralluogo esperito in data 7 giugno 2017, l'appartamento in trattazione era occupato dalla signora Giorgia Bedoni ospite della signora Coppola Annalisa, promissaria acquirente da VILPA srl; circostanza questa pure annotata dal nominato Custode, Avv. Cosima Bitetti, nel verbale redatto nell'occasione.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si precisa, per pronto riferimento del Signor Giudice, che nel Certificato Ipotecario Speciale in atti non è riportata l'iscrizione dell'ipoteca giudiziale per sentenza di condanna iscritta in data 31/07/2014 ai nn. 40805/6231; nè la trascrizione della domanda giudiziale per risoluzione di contratto, trascritta in



data 22/06/2016 ai nn. 41789/28348.

Entrambe le formalità colpiscono i beni censiti in Comune di Milano al fg. 127, mappale 151, sub 710, 704, 702 e 716, oggetto della presente perizia.

Si conferma in risposta all'osservazione dell'Avv. Dell'Orto Silvia, Legale del creditore precedente, che l'iscrizione dell'ipoteca giudiziale per sentenza di condanna iscritta in data 31/07/2014 ai nn. 40805/6231 è contro la società Vilpa s.r.l. precedente proprietaria dei beni per cui è trattazione; quanto poi all'osservazione che la trascrizione della domanda giudiziale per risoluzione di contratto, trascritta in data 22/06/2016 ai nn. 41789/28348, è successiva al deposito del Certificato Ipotecario Speciale, lo scrivente non ha nulla da controdedurre.

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: Nessuno.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 03/04/2007 a firma di notaio Dott. Gallavresi Roberto ai nn. 10505/5975 di repertorio, registrata il 19/04/2007 a Agenzia Entrate Milano2 ai nn. 5916 serie 1T, iscritta il 10/04/2007 a Milano1 ai nn. 29227/6780, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato.

Importo ipoteca: 2.880.000,00.

Importo capitale: 1.600.000,00.

Durata ipoteca: triennale.

L'ipoteca volontaria è stata oggetto delle annotazioni i cui estremi e tipo di seguito si riportano. Annotazione presentata il 04/08/2008, Milano1, nn. 49299/8407 - Erogazione parziale. Annotazione presentata il 09/12/2008, Milano1, nn. 88067/12181 - Erogazione a saldo. Annotazione presentata il 22/06/2009, Milano1, nn. 31966/5442 - Restrizione dei beni, limitatamente ai sub 708 e 709. Annotazione presentata il 09/05/2012, Milano1, nn. 23119/2808 - Rinnovo/rinegoziazione di mutuo. Annotazione presentata il 09/05/2012, Milano1, nn. 23120/2809 - Restrizione dei beni, limitatamente al sub 713. Annotazione presentata il 09/05/2012, Milano1, nn. 23121/2810 - Frazionamento in quota, limitatamente ai sub 710, 704, 702, 716 e mappale 150, 720, 703, 706, 705, 707, 719, 717, 718, 721, 722, 723, 724, 725 Nella sezione D dell'annotazione presentata in data 09/05/2012 ai nn 23121/2810 si legge che l'ipoteca in trattazione è stata iscritta "sull'intero fabbricato sito in Comune di Milano, al foglio 127, mappale 151, subalterni da 1 a 5, ambo inclusi, e mappale 150 e altresì distinto al catasto terreni del medesimo comune al foglio 127 mappali 150 e 151 (...)." In risposta all'osservazione dell'Avv. Dell'Orto Silvia, Legale del creditore precedente, si precisa altresì che sulla nota di iscrizione il termine triennale di scadenza inerisce la "presenza di condizione risolutiva", di tanto si dà atto nella sezione "D" - Ulteriori informazione - dove, al penultimo capoverso si legge: "Tutti gli obblighi posti a carico della parte mutuataria nel contratto hanno carattere essenziale, cosicché la loro violazione dà luogo alla risoluzione dello stesso, senza necessità di domanda giudiziale o di intimazione".

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 04/03/2013 a Milano1 ai nn. 11461/1594, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 150.000,00.

Importo capitale: 130.000,00.

Il decreto ingiuntivo colpisce, immobili in Via Antonio Lazzati, in Via Bullona e l'immobile in Via G. Sercognani 15, tra cui le unità immobiliari censite in Comune di Milano al fg. 127, mappale 151, sub 710, 702, 716 e 704, oggetto della presente perizia. L'ipoteca giudiziale è stata oggetto di annotazione i



cui estremi e tipo di seguito si riportano. Annotazione presentata il 26/08/2013 nn. 44183/4820 - Restrizione di beni - immobili in Via Antonio Lazzati, in Via Bullona e l'immobile in Via G. Sercognani 15, tra cui le unità immobiliari censite in Comune di Milano al fg. 127, mappale 151, sub 710, 702, 716 e 704, oggetto della presente perizia.

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 31/07/2014 a Milano1 ai nn. 40805/6231, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da sentenza di condanna.

Importo ipoteca: 350.000,00.

Importo capitale: 350.000,00.

L'ipotecagiudiziale derivante da sentenza di condanna colpisce gli immobili in Via Bullona e l'immobile in Via G. Sercognani 15, tra cui le unità immobiliari censite in Comune di Milano al fg. 127, mappale 151, sub 710, 702, 716 e 704, oggetto della presente perizia.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 15/09/2015 a Milano1 ai nn. 50701/35527, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale pignoramento immobili.

Il pignoramento immobiliare colpisce le unità immobiliari censite al fg. 127, mappale 151, sub 710, 702, 704 e 716 oggetto della presente stima immobiliare

4.2.3. Altre trascrizioni:

atto di citazione, trascritta il 22/06/2016 a Milano1 ai nn. 41789/28348, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da domanda giudiziale - risoluzione di contratto.

La trascrizione della domanda giudiziale per risoluzione di contratto è afferente alle unità immobiliari censite in Comune di Milano al fg. 127, mappale 151, sub 710, 702, 704 e 716 oggetto della presente perizia. Nella sezione D della trascrizione in trattazione è annotato quanto segue: "Con il trascrivendo atto di citazione il fallimento VILPA srl ha citato la società TANGO società semplice a comparire davanti il Tribunale di Milano per far "dichiarare risolto e/o nullo e/o inefficace e/o annullare e/o rescindere il contratto di compravendita del 22 luglio 2013 n. 182948/41664 di repertorio Notaio Enrico Chiodi Daelli, trascritto presso codesta conservatoria il 30 luglio 2013 nn. 40689/29928, e per condannare la Tango società semplice alla restituzione delle unità immobiliari oggetto della presente trascrizione, libere da persone e cose, in favore della curatela attrice oltre al risarcimento di tutti i danni patiti e patienti da quantificarsi in separato giudizio." Si precisa che socio amministratore e legale rappresentante pro tempore della TANGO Società Semplice è il signor Antonio Mario Vetro (C.F. VTR NNM 54R08 H764J), residente in Pontevecchio, Piazza Mesa n.14."

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

Millesimi condominiali: 94,64

Ulteriori avvertenze:

Si precisa che quanto di seguito riportato, sostituisce le osservazioni sul punto di cui alla perizia estimativa rassegnata in data 12 gennaio 2018.

In data 14 febbraio 2018 l'Amministratore condominiale, Andrea Gennari, ha trasmesso la documentazione chiesta dallo scrivente con comunicazione del 27/11/2017, di seguito elencata.

- Verbale assemblea straordinari 08/02/2018;

- Consuntivo gestione 2016/2017 approvato (per situazione debitoria);



- Preventivo gestione 2017/2018 approvato (per situazione debitoria);
- Suddivisione fatture in sospeso da pagare al 08/02/2018 (i cui importi verranno anticipati dagli altri condomini presenti);
- Dichiarazione di conformità impianto elettrico vari appartamenti;
- Dichiarazione di conformità e libretto ascensore.

Dalla documentazione più sopra richiamata, le **competenze condominiali riferibili al sub 716**, unità immobiliare in trattazione, sono indicate come a seguire.

Esercizio ordinario 2016/2017:

- Proprietà: €505,11;
- Riscaldamento €500,82;
- Ascensore €312,50;
- Totale gestione €1.318,43;
- Rate versate €0,00;
- Saldo finale €1.318,43.

Esercizio ordinario 2017/2018:

- Proprietà: €804,44;
- Riscaldamento €1.272,78;
- Ascensore €265,63;
- Acqua €141,96;
- Totale gestione €2.484,81;
- Saldo fine esercizio precedente €1.318,43;
- Saldo finale €3.803,24.

Fatture in sospeso:

- Spese generali €268,56;
- Spese ascensore €294,93.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 22/07/2013), con atto stipulato il 22/07/2013 a firma di Notaio Chiodi Daelli Enrico ai nn. 182948/41664 di repertorio, trascritto il 30/07/2013 a Milano1 ai nn. 40689/29928, in forza di atto di compravendita

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di accettazione tacita di eredità (fino al 03/04/2007), con atto stipulato il 08/10/1990 a firma di Notaio Albino Chiesa ai nn. 163809/12748 di repertorio, trascritto il 20/04/2007 a Milano1 ai nn. 29226/16696, in forza di accettazione tacita di eredità

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di accettazione tacita di eredità (fino al 03/04/2007), con atto stipulato il 08/10/1990 a firma di Notaio Albino Chiesa ai nn. 163809/12748 di repertorio, trascritto il 20/04/2007 a Milano1 ai nn. 29226/16696, in forza di accettazione tacita di eredità

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 03/04/2007 fino al 22/07/2013), con atto stipulato il 03/04/2007 a firma di Notaio Gallavresi Roberto ai nn. 10504/5974 di repertorio, trascritto il



20/04/2007 a Milano1 ai nn. 29225/16695

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione in sanatoria per opere edilizie N. **1206**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Cambio di destinazione d'uso da residenza a ufficio con modifiche interne al piano rialzato di mq 75,50, presentata il 28/05/1986 con il n. 211468.0/1986 di protocollo, rilasciata il 22/08/2007 con il n. 1206 di protocollo, agibilità del 22/08/2007 con il n. 211468.0/1986 di protocollo.

Si riporta, per pronto riferimento del Signor Giudice, l'oggetto completo della concessione in sanatoria: "Ampliamento residenziale di mq 4,50 al 1° Piano per formazione veranda; chiusura balconata verso corte con impennata in ferro a vetro al primo e secondo piano per un ampliamento di mq 35,25; ampliamento residenziale di mq 5,30 al 3° piano per formazione veranda; ampliamento residenziale di mq 7,05 al 3° piano zona sbarco ascensore; cambio di destinazione d'uso da residenza a ufficio con modifiche interne al piano rialzato di mq 75,50; formazione di due solai a copertura del cortile per creazione di due porticati aperti.

Autorizzazione per opere edili N. **1703**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di formazione di pensilina in cortile interno, presentata il 30/03/1987 con il n. 78420/3348/87 di protocollo, rilasciata il 01/12/1987 con il n. 1703 di protocollo

DIA N. **979868/2007**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Nuova distribuzione interna delle unità abitative, demolizione tavolati interni e nuova costruzione di tavolati come da progetto. Traslazione di SLP. Recupero sottotetto, presentata il 09/11/2007 con il n. 979868/2007 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Agli atti del Comune di Milano è stato rinvenuto il documento a firma del Dirigente del Servizio Interventi Edilizi Maggiori, arch. Alberto Schor, datata 8/11/2013 PG 725192/2013, i cui contenuti di seguito si riportano. "Vista la Denuncia di Inizio Attività presentata in data 09/11 /2007 con atti pg 979863/07, WF 9450/07, per opere di risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia; Considerato che a tutt'oggi non risulta presentata né la dichiarazione di fine lavori né la richiesta di certificato di agibilità, obbligatoria ai sensi degli artt. 24 e 25 del DPR 6.6.2001 n.380 (ex DPR 425194); Al fine di espletare le verifiche necessarie alla chiusura della pratica edilizia ed alla successiva archiviazione; INVITA La S.V. a produrre, entro trenta giorni dalla notifica della presente, la dichiarazione di fine lavori e la richiesta di agibilità corredata dagli allegati previsti dalla Legge. Si ricorda che gli Uffici Comunali potranno comunque in futuro eseguire accertamenti circa la regolarità delle opere eseguite e degli adempimenti ad essi connessi." Nella pratica edilizia messa a disposizione dell'Ufficio Visure del Comune di Milano, non è stata rinvenuta la fine lavori e la richiesta di certificato di agibilità richiesta dall'Ufficio Tecnico nella nota più sopra riportata.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Alla data del sopralluogo esperito in data 7 giugno 2017, il balcone a servizio dell'unità immobiliare in trattazione non era stato collegato, tramite scala, al terrazzo posto a una quota inferiore, come indicato nel tipo grafico parte integrante della DIA PG 979868/07.



Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di opportuna pratica edilizia in sanatoria
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- predisposizione e presentazione della pratica edilizia in sanatoria: €1.000,00
- sanzione amministrativa: €500,00



P1-Stato rilevato in occasione del sopralluogo - DIA PG 979868/07

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Alla data del sopralluogo esperito in data 7 giugno 2017, il balcone a servizio dell'unità immobiliare in trattazione non era stato collegato, tramite scala, al terrazzo posto a una quota inferiore, come indicato nel tipo grafico parte integrante della DIA PG 979868/07. Si evidenzia che la planimetria catastale acquisita presso l'Agenzia delle entrate non è conforme neanche ai tipi grafici parte integrante dell'ultimo titolo edilizio, DIA PG 979868/07.

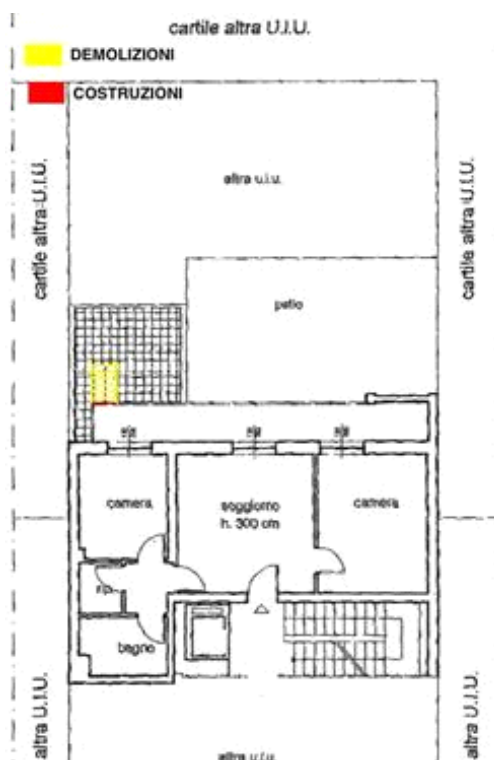
Le difformità sono regolarizzabili mediante: aggiornamento planimetria catastale, previa presentazione di opportuna pratica edilizia in sanatoria

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- aggiornamento planimetria catastale: €500,00





8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN MILANO VIA G. SERCOGNANI 15, QUARTIERE VILLAPIZZONE

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MILANO via G. Sercognani 15, quartiere Villapizzone, della superficie commerciale di **47,16** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'appartamento è posto al piano primo dello stabile condominiale in Milano, all'indirizzo di Via Sercognani. L'unità immobiliare è composta da: soggiorno/ingresso con cucina a vista, 2 camere, bagno e ripostiglio.

L'unità immobiliare è dotata di un unico affaccio sul cortile interno.

Identificazione catastale:

- foglio 127 particella 151 sub. 716 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 522,91 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe Sercognani 15, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: altra unità immobiliare, parti comuni, altra unità immobiliare, altra unità immobiliare





cortile interno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Villapizzone, Parco Giovanni Testori.



Villapizzone



Parco Giovanni Testori

COLLEGAMENTI

autobus distante 130 m

nella media

distante passante ferroviario: linea S6 a 300 m

al di sopra della media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

esposizione:

nella media

luminosità:

nella media

panoramicità:

al di sotto della media

impianti tecnici:

nella media

stato di manutenzione generale:

nella media

servizi:

nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Degli Impianti:



<i>termico</i> : centralizzato con alimentazione in gas naturale i diffusori sono in alluminio conformità: non rilevabile	nella media	
<i>idrico</i> : sottotraccia conformità: non rilevabile	nella media	
<i>gas</i> : sottotraccia conformità: non rilevabile	nella media	
<i>citofonico</i> : audio conformità: non rilevabile	nella media	
<i>ascensore</i> : idraulico - trazione idraulica in taglia 2:1; anno di installazione 2011 conformità: rilasciata il 25/07/2011	nella media	
<i>condizionamento</i> : split. predisposizione	nella media	
<i>elettrico</i> : sottotraccia, la tensione è di 220V conformità: rilasciata in data 02/11/2011	nella media	
Delle Componenti Edilizie:		
<i>rivestimento interno</i> : posto in bagno realizzato in piastrelle in ceramica	nella media	
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in monocottura nel bagno, parquet negli altri locali	nella media	
<i>infissi interni</i> : a battente realizzati in legno	nella media	
<i>infissi esterni</i> : a due battenti con vetro doppia camera realizzati in alluminio	nella media	
<i>plafoni</i> : realizzati in intonacati	nella media	
<i>protezioni infissi esterni</i> : tapparelle realizzate in alluminio	nella media	
<i>portone di ingresso</i> : blindato realizzato in legno	nella media	

CLASSE ENERGETICA:



[165,37 KWh/m²/anno]
Certificazione APE N. 15146-000853/11 registrata in data 17/01/2011

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Lorda (SIL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
appartamento composto da: soggiorno/ingresso con cucina a vista, 2 camere, bagno e ripostiglio.	43,83	x	100 %	=	43,83
balcone	11,11	x	30 %	=	3,33
Totale:	54,94				47,16





P1-Stato rilevato in occasione del sopralluogo - DIA PG 979868/07

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Fonti di informazione:

Banca dati Osservatorio del Mercato Immobiliare - OMI - Agenzia del Territorio: Comune di Milano;
Fascia/zona: Periferia/Musocco, Certosa, Expo, C.na Merlata, abitazioni civili in uno stato di conservazione normale valori compresi tra 1.800,00 ÷ 2.450,00 €/mq.

Estratto Listino Borsa Immobiliare di Milano 2° semestre 2016 - numero 50 - edito dalla C.C.I.A.A. in collaborazione con la F.I.M.A.A.: prezzi di mercato in Comune di Milano, Settore nord, Decentramento: Musocco-Villapizzone, appartamenti recenti (entro 30 anni) ristrutturati valori compresi tra 1.700,00 ÷ 2.300,00 €/mq.

Borsino Immobiliare di Milano, zona: Musocco, Varesina, Certosa, prezzi di mercato abitazioni civili in fascia media in buono stato 1.873,00 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	47,16	x	2.000,00	=	94.326,00
-------------------------------	-------	---	----------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 94.326,00
--	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 94.326,00
---	--------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:



Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

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;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	47,16	0,00	94.326,00	94.326,00
				94.326,00 €	94.326,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 2.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 92.326,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 4.616,30**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 87.709,70**



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 2151/2015

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a MILANO via G. Sercognani 15, quartiere Villapizzone , della superficie commerciale di **60,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'appartamento è posto al piano secondo dello stabile condominiale in Milano, all'indirizzo di Via Sercognani. L'unità immobiliare è composta da: soggiorno/ingresso con cucina a vista, 2 camere, bagno e antibagno.

L'unità immobiliare è dotata di un unico affaccio sulla pubblica via Sercognani.

Identificazione catastale:

- foglio 127 particella 151 sub. 704 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 464,81 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe Sercognani 15, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: proprietà di terzi su due lati, Via Sercognani, proprietà di terzi

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	60,50 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 121.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 114.950,00
Data della valutazione:	05/03/2018

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 01/03/2016, con scadenza il 29/02/2020 (il contratto è stato stipulato in data successiva il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 9.000 €/anno + 1.200 €/anno per spese condominiali

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si precisa, per pronto riferimento del Signor Giudice, che nel Certificato Ipotecario Speciale in atti non è riportata l'iscrizione dell'ipoteca giudiziale per sentenza di condanna iscritta in data 31/07/2014 ai nn. 40805/6231; nè la trascrizione della domanda giudiziale per risoluzione di contratto, trascritta in data 22/06/2016 ai nn. 41789/28348.



Entrambe le formalità colpiscono i beni censiti in Comune di Milano al fg. 127, mappale 151, sub 710, 704, 702 e 716, oggetto della presente perizia.

Si conferma in risposta all'osservazione dell'Avv. Dell'Orto Silvia, Legale del creditore procedente, che l'iscrizione dell'ipoteca giudiziale per sentenza di condanna iscritta in data 31/07/2014 ai nn. 40805/6231 è contro la società Vilpa s.r.l. precedente proprietaria dei beni per cui è trattazione; quanto poi all'osservazione che la trascrizione della domanda giudiziale per risoluzione di contratto, trascritta in data 22/06/2016 ai nn. 41789/28348, è successiva al deposito del Certificato Ipotecario Speciale, lo scrivente non ha nulla da controdedurre.

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: Nessuno.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 03/04/2007 a firma di notaio Dott. Gallavresi Roberto ai nn. 10505/5975 di repertorio, registrata il 19/04/2007 a Agenzia Entrate Milano2 ai nn. 5916 serie 1T, iscritta il 10/04/2007 a Milano1 ai nn. 29227/6780, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato.

Importo ipoteca: 2.880.000,00.

Importo capitale: 1.600.000,00.

Durata ipoteca: triennale.

L'ipoteca volontaria è stata oggetto delle annotazioni i cui estremi e tipo di seguito si riportano. Annotazione presentata il 04/08/2008, Milano1, nn. 49299/8407 - Erogazione parziale. Annotazione presentata il 09/12/2008, Milano1, nn. 88067/12181 - Erogazione a saldo. Annotazione presentata il 22/06/2009, Milano1, nn. 31966/5442 - Restrizione dei beni, limitatamente ai sub 708 e 709. Annotazione presentata il 09/05/2012, Milano1, nn. 23119/2808 - Rinnovo/rinegoziazione di mutuo. Annotazione presentata il 09/05/2012, Milano1, nn. 23120/2809 - Restrizione dei beni, limitatamente al sub 713. Annotazione presentata il 09/05/2012, Milano1, nn. 23121/2810 - Frazionamento in quota, limitatamente ai sub 710, 704, 702, 716 e mappale 150, 720, 703, 706, 705, 707, 719, 717, 718, 721, 722, 723, 724, 725 Nella sezione D dell'annotazione presentata in data 09/05/2012 ai nn 23121/2810 si legge che l'ipoteca in trattazione è stata iscritta "sull'intero fabbricato sito in Comune di Milano, al foglio 127, mappale 151, subalterni da 1 a 5, ambo inclusi, e mappale 150 e altresì distinto al catasto terreni del medesimo comune al foglio 127 mappali 150 e 151 (...)." In risposta all'osservazione dell'Avv. Dell'Orto Silvia, Legale del creditore procedente, si precisa altresì che sulla nota di iscrizione il termine triennale di scadenza inerisce la "presenza di condizione risolutiva", di tanto si dà atto nella sezione "D" - Ulteriori informazione - dove, al penultimo capoverso si legge: "Tutti gli obblighi posti a carico della parte mutuataria nel contratto hanno carattere essenziale, cosicché la loro violazione dà luogo alla risoluzione dello stesso, senza necessità di domanda giudiziale o di intimazione".

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 04/03/2013 a Milano1 ai nn. 11461/1594, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 150.000,00.

Importo capitale: 130.000,00.

Il decreto ingiuntivo colpisce, immobili in Via Antonio Lazzati, in Via Bullona e l'immobile in Via G. Sercognani 15, tra cui le unità immobiliari censite in Comune di Milano al fg. 127, mappale 151, sub 710, 702, 716 e 704, oggetto della presente perizia. L'ipoteca giudiziale è stata oggetto di annotazione i cui estremi e tipo di seguito si riportano. Annotazione presentata il 26/08/2013 nn. 44183/4820 -



Restrizione di beni - immobili in Via Antonio Lazzati, in Via Bullona e l'immobile in Via G. Sercognani 15, tra cui le unità immobiliari censite in Comune di Milano al fg. 127, mappale 151, sub 710, 702, 716 e 704, oggetto della presente perizia.

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 31/07/2014 a Milano1 ai nn. 40805/6231, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da sentenza di condanna.

Importo ipoteca: 350.000,00.

Importo capitale: 350.000,00.

L'ipotecagiudiziale derivante da sentenza di condanna colpisce gli immobili in Via Bullona e l'immobile in Via G. Sercognani 15, tra cui le unità immobiliari censite in Comune di Milano al fg. 127, mappale 151, sub 710, 702, 716 e 704, oggetto della presente perizia.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 15/09/2015 a Milano1 ai nn. 50701/35527, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale pignoramento immobili.

Il pignoramento immobiliare colpisce le unità immobiliari censite al fg. 127, mappale 151, sub 710, 702, 704 e 716 oggetto della presente stima immobiliare

4.2.3. Altre trascrizioni:

atto di citazione, trascritta il 22/06/2016 a Milano1 ai nn. 41789/28348, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da domanda giudiziale - risoluzione di contratto.

La trascrizione della domanda giudiziale per risoluzione di contratto è afferente alle unità immobiliari censite in Comune di Milano al fg. 127, mappale 151, sub 710, 702, 704 e 716 oggetto della presente perizia. Nella sezione D della trascrizione in trattazione è annotato quanto segue: "Con il trascrivendo atto di citazione il fallimento VILPA srl ha citato la società TANGO società semplice a comparire davanti il Tribunale di Milano per far "dichiarare risolto e/o nullo e/o inefficace e/o annullare e/o rescindere il contratto di compravendita del 22 luglio 2013 n. 182948/41664 di repertorio Notaio Enrico Chiodi Daelli, trascritto presso codesta conservatoria il 30 luglio 2013 nn. 40689/29928, e per condannare la Tango società semplice alla restituzione delle unità immobiliari oggetto della presente trascrizione, libere da persone e cose, in favore della curatela attrice oltre al risarcimento di tutti i danni patiti e patienti da quantificarsi in separato giudizio." Si precisa che socio amministratore e legale rappresentante pro tempore della TANGO Società Semplice è il signor Antonio Mario Vetro (C.F. VTR NNM 54R08 H764J), residente in Pontevico, Piazza Mesa n.14."

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00
Millesimi condominiali:	101,98
Ulteriori avvertenze:	

Si precisa che quanto di seguito riportato, sostituisce le osservazioni sul punto di cui alla perizia estimativa rassegnata in data 12 gennaio 2018.

In data 14 febbraio 2018 l'Amministratore condominiale, Andrea Gennari, ha trasmesso la documentazione chiesta dallo scrivente con comunicazione del 27/11/2017, di seguito elencata.

- Verbale assemblea straordinari 08/02/2018;
- Consuntivo gestione 2016/2017 approvato (per situazione debitoria);



- Preventivo gestione 2017/2018 approvato (per situazione debitoria);
- Suddivisione fatture in sospeso da pagare al 08/02/2018 (i cui importi verranno anticipati dagli altri condomini presenti);
- Dichiarazione di conformità impianto elettrico vari appartamenti;
- Dichiarazione di conformità e libretto ascensore.

Dalla documentazione più sopra richiamata, le **competenze condominiali riferibili al sub 704**, unità immobiliare in trattazione, sono indicate come a seguire.

Esercizio ordinario 2016/2017:

- Proprietà: €544,28;
- Riscaldamento €529,34;
- Ascensore €342,50;
- Totale gestione €1.416,12;
- Rate versate €0,00;
- Saldo finale €1.416,12.

Esercizio ordinario 2017/2018:

- Proprietà: €866,83;
- Riscaldamento €1.345,28;
- Ascensore €291,13;
- Acqua €152,97;
- Totale gestione €2.656,21;
- Saldo fine esercizio precedente €1.416,12;
- Saldo finale €4.072,33.

Fatture in sospeso:

- Spese generali €289,39;
- Spese ascensore €323,24.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 22/07/2013), con atto stipulato il 22/07/2013 a firma di Notaio Chiodi Daelli Enrico ai nn. 182948/41664 di repertorio, trascritto il 30/07/2013 a Milano1 ai nn. 40689/29928, in forza di atto di compravendita

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di accettazione tacita di eredità (fino al 03/04/2007), con atto stipulato il 08/10/1990 a firma di Notaio Albino Chiesa ai nn. 163809/12748 di repertorio, trascritto il 20/04/2007 a Milano1 ai nn. 29226/16696, in forza di accettazione tacita di eredità

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di accettazione tacita di eredità (fino al 03/04/2007), con atto stipulato il 08/10/1990 a firma di Notaio Albino Chiesa ai nn. 163809/12748 di repertorio, trascritto il 20/04/2007 a Milano1 ai nn. 29226/16696, in forza di accettazione tacita di eredità

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 03/04/2007 fino al 22/07/2013), con atto stipulato il 03/04/2007 a firma di Notaio Gallavresi Roberto ai nn. 10504/5974 di repertorio, trascritto il



20/04/2007 a Milano1 ai nn. 29225/16695

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione in sanatoria per opere edilizie **N. 1206**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Cambio di destinazione d'uso da residenza a ufficio con modifiche interne al piano rialzato di mq 75,50, presentata il 28/05/1986 con il n. 211468.0/1986 di protocollo, rilasciata il 22/08/2007 con il n. 1206 di protocollo, agibilità del 22/08/2007 con il n. 211468.0/1986 di protocollo.

Si riporta, per pronto riferimento del Signor Giudice, l'oggetto completo della concessione in sanatoria: "Ampliamento residenziale di mq 4,50 al 1° Piano per formazione veranda; chiusura balconata verso corte con impennata in ferro a vetro al primo e secondo piano per un ampliamento di mq 35,25; ampliamento residenziale di mq 5,30 al 3° piano per formazione veranda; ampliamento residenziale di mq 7,05 al 3° piano zona sbarco ascensore; cambio di destinazione d'uso da residenza a ufficio con modifiche interne al piano rialzato di mq 75,50; formazione di due solai a copertura del cortile per creazione di due porticati aperti.

Autorizzazione per opere edili **N. 1703**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di formazione di pensilina in cortile interno, presentata il 30/03/1987 con il n. 78420/3348/87 di protocollo, rilasciata il 01/12/1987 con il n. 1703 di protocollo

DIA **N. 979868/2007**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Nuova distribuzione interna delle unità abitative, demolizione tavolati interni e nuova costruzione di tavolati come da progetto. Traslazione di SLP. Recupero sottotetto, presentata il 09/11/2007 con il n. 979868/2007 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Agli atti del Comune di Milano è stato rinvenuto il documento a firma del Dirigente del Servizio Interventi Edilizi Maggiori, arch. Alberto Schor, datata 8/11/2013 PG 725192/2013, i cui contenuti di seguito si riportano. "Vista la Denuncia di Inizio Attività presentata in data 09/11 /2007 con atti pg 979863/07, WF 9450/07, per opere di risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia; Considerato che a tutt'oggi non risulta presentata né la dichiarazione di fine lavori né la richiesta di certificato di agibilità, obbligatoria ai sensi degli artt. 24 e 25 del DPR 6.6.2001 n.380 (ex DPR 425194); Al fine di espletare le verifiche necessarie alla chiusura della pratica edilizia ed alla successiva archiviazione; INVITA La S.V. a produrre, entro trenta giorni dalla notifica della presente, la dichiarazione di fine lavori e la richiesta di agibilità corredata dagli allegati previsti dalla Legge. Si ricorda che gli Uffici Comunali potranno comunque in futuro eseguire accertamenti circa la regolarità delle opere eseguite e degli adempimenti ad essi connessi." Nella pratica edilizia messa a disposizione dell'Ufficio Visure del Comune di Milano, non è stata rinvenuta la fine lavori e la richiesta di certificato di agibilità richiesta dall'Ufficio Tecnico nella nota più sopra riportata.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

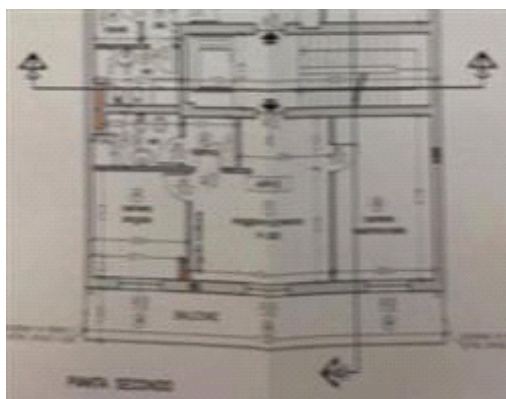
Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

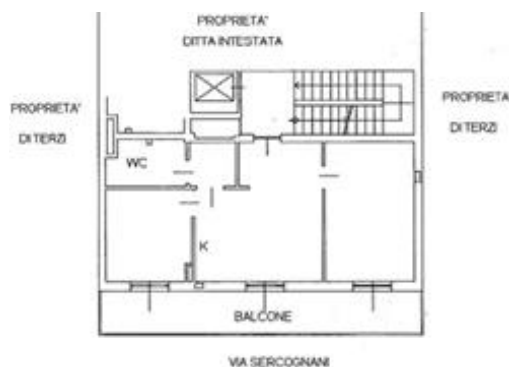




P2-Stato rilevato in occasione del sopralluogo - DIA PG 979868/07

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.



P1-Stato rilevato in occasione del sopralluogo-Planimetria catastale

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN MILANO VIA G. SERCOGNANI 15, QUARTIERE VILLAPIZZONE

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MILANO via G. Sercognani 15, quartiere Villapizzone, della superficie commerciale di **60,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

L'appartamento è posto al piano secondo dello stabile condominiale in Milano, all'indirizzo di Via Sercognani. L'unità immobiliare è composta da: soggiorno/ingresso con cucina a vista, 2 camere, bagno e antibagno.

L'unità immobiliare è dotata di un unico affaccio sulla pubblica via Sercognani.

Identificazione catastale:

- foglio 127 particella 151 sub. 704 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe



3, consistenza 4 vani, rendita 464,81 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe Sercognani 15, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: proprietà di terzi su due lati, Via Sercognani, proprietà di terzi



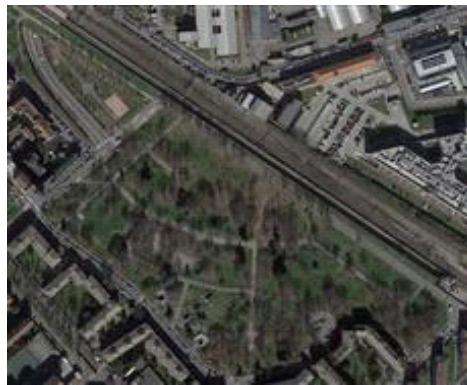
Prospetto su Via Sercognani; unico affaccio unità immobiliare al piano secondo - sub 704

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Villapizzone, Parco Giovanni Testori.



Villapizzone



Parco Giovanni Testori

COLLEGAMENTI

autobus distante 130 m

distante passante ferroviario: linea S6 a 300 m

nella media



al di sopra della media



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Degli Impianti:

termico: centralizzato con alimentazione in gas naturale i diffusori sono in alluminio conformità: non rilevabile nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

idrico: sottotraccia conformità: non rilevabile nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

gas: sottotraccia conformità: non rilevabile nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

citofonico: audio conformità: non rilevabile nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

ascensore: idraulico - trazione idraulica in taglia 2:1; anno di installazione 2011 conformità: rilasciata il 25/07/2011 nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

condizionamento: split. predisposizione nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220V conformità: rilasciata il 02/11/2017 nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Componenti Edilizie:

rivestimento interno: posto in bagno e angolo cottura realizzato in piastrelle in ceramica nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

pavimentazione interna: realizzata in monocottura nel bagno, parquet negli altri locali al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

infissi interni: a battente realizzati in legno nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

infissi esterni: a due battenti con vetro doppia camera realizzati in alluminio nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

plafoni: realizzati in intonacati nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

protezioni infissi esterni: tapparelle realizzate in alluminio nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

portone di ingresso: blindato realizzato in legno nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

CLASSE ENERGETICA:



[62,32 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 15146-000856/11 registrata in data 12/01/2018

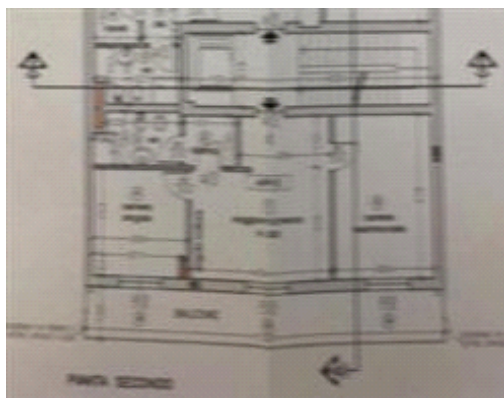
CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Lorda (SIL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*



descrizione	consistenza		indice	commerciale	
appartamento composto da: soggiorno/ingresso con cucina a vista, 2 camere, bagno e antibagno	55,55	x	100 %	=	55,55
balcone	16,50	x	30 %	=	4,95
Totale:	72,05				60,50



P2-Stato rilevato in occasione del sopralluogo - DIA PG 979868/07

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Fonti di informazione:

Banca dati Osservatorio del Mercato Immobiliare - OMI - Agenzia del Territorio: Comune di Milano;
Fascia/zona: Periferia/Musocco, Certosa, Expo, C.na Merlata, abitazioni civili in uno stato di
conservazione normale valori compresi tra 1.800,00 ÷ 2.450,00 €/mq.

Estratto Listino Borsa Immobiliare di Milano 2° semestre 2016 - numero 50 - edito dalla C.C.I.A.A. in
collaborazione con la F.I.M.A.A.: prezzi di mercato in Comune di Milano, Settore nord,
Decentramento: Musocco-Villapizzone, appartamenti recenti (entro 30 anni) ristrutturati valori
compresi tra 1.700,00 ÷ 2.300,00 €/mq.

Borsino Immobiliare di Milano, zona: Musocco, Varesina, Certosa, prezzi di mercato abitazioni civili
in fascia media in buono stato 1.873,00 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 60,50 x 2.000,00 = **121.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 121.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 121.000,00**



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

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;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	60,50	0,00	121.000,00	121.000,00
				121.000,00 €	121.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 121.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 6.050,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 114.950,00**

data 05/03/2018

il tecnico incaricato
ANNA GUERRIERO

