

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **UniCredit Credit Management Bank S.p.A.**

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **1780/2013**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 23-01-2018 ore 10:45

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. GIUSEPPE FIENGO**



RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Arch. Luca D'Angelo
Codice fiscale: DNGLCU73C06F205E
Studio in: Via Pacinotti 8 - Milano
Email: archiparlando@libero.it
Pec: dangelo.11264@oamilano.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Padova n.70 - Milano (Mi) - 20131

Lotto: 001

Corpo: Appartamento

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

Dati Catastali: foglio 234, particella 2, subalterno 704

2. Stato di possesso

Bene: Via Padova n.70 - Milano (Mi) - 20131

Lotto: 001

Corpo: Appartamento

Possesso: Occupato senza titolo

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Padova n.70 - Milano (Mi) - 20131

Lotto: 001

Corpo: Appartamento

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Padova n.70 - Milano (Mi) - 20131

Lotto: 001

Corpo: Appartamento

Creditori Iscritti: Unicredit Credit Management Bank s.p.a.
Arena Npl One s.r.l.

5. Comproprietari

Beni: via Padova n.70 - Milano (Mi) - 20131

Lotti: 001

Corpo: Appartamento

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: via Padova n.70 - Milano (Mi) - 20131



Lotto: 001

Corpo: Appartamento

Misure Penali: nessuna venuta a conoscenza dell'esperto

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Padova n.70 - Milano (Mi) - 20131

Lotto: 001

Corpo: Appartamento

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via Padova n.70 - Milano (Mi) - 20131

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 30.090,00

Prezzo da occupato: € 30.090,00



Beni in **Milano**
Località/Frazione **Milano**
Via Padova n.70 (angolo via Conegliano)

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Milano CAP: 20131, Via Padova n.70

Quota e tipologia del diritto

1/1 di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - Piena proprietà

Cod. Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXX – Nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - Stato Civile: libero

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX - proprietario per 1/1, foglio 234, particella 2, subalterno 704, scheda catastale MI0233509 del 15.03.07, indirizzo Via Padova n.70, piano T, comune Milano, categoria A/4, classe 4, consistenza 1.5 vani, superficie 24mq, rendita € 151,06

Derivante da:

variazione del 09.11.2015 – inserimento in visura dei dati di superficie

variazione del 15.03.2008 – protocollo n. MI0245157 in atti dal 15.03.08 per variazione di classamento

variazione del 15.03.2007 – protocollo n. MI0233509 in atti dal 15.03.07 ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni

variazione del quadro tariffario del 01.01.92

impianto meccanografico del 30.06.1987

Millesimi di proprietà di parti comuni: 7

Confini appartamento da nord in senso orario: proprietà di terzi, muro divisorio dello stabile, proprietà di terzi, cortile comune.

Note: la distribuzione degli spazi interni del 2007 (presente in catasto) non rispecchia lo stato dei luoghi visionato durante il sopralluogo. Le variazioni eseguite nell'appartamento non fanno seguito ad obbligatorie pratiche edilizie neppure menzionate nell'atto notarile di compravendita.

Allegato n.1 – planimetria catastale e visura storica

Conformità catastale:

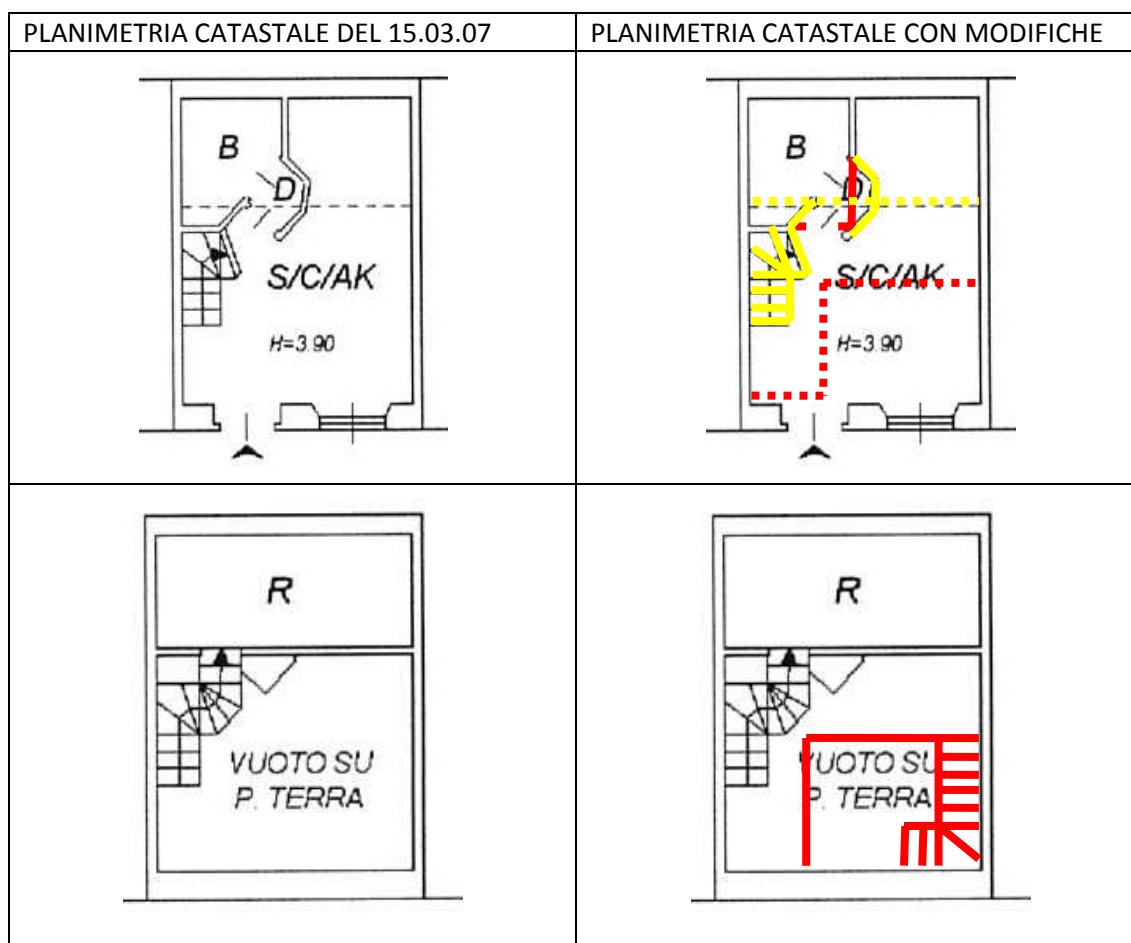
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: l'appartamento oggetto di perizia è stato costruito prima del 01.09.1967 e presumibilmente era dotato inizialmente di un piccolo wc esterno, come la tipologia dell'edificio a ballatoio fa presupporre. Fino al 15.03.07



l'appartamento era costituito da 1 vano ed era classato come A/5 (abitazione ultra popolare). Nel 2001 è stato presumibilmente realizzato il bagno esistente nell'appartamento (progettato con il disimpegno). Durante l'accesso ai luoghi veniva rilevata la presenza del servizio igienico realizzato in mancanza di disimpegno. Inoltre veniva rilevata la realizzazione della scala interna di accesso al soppalco sulla muratura opposta e l'aumento della superficie di pavimento del soppalco.

PLANIMETRIA CATASTALE (piano terra sopra e soppalco sotto) - planimetria presentata in data 15.03.07.

PLANIMETRIA CATASTALE CON MODIFICHE (piano terra sopra e soppalco sotto) - con rappresentato lo stato dei luoghi visionato durante il sopralluogo del 10.10.17 con in rosso le murature di nuova costruzione e in giallo quelle demolite, eseguite entrambe in mancanza di pratiche edilizie presentate.



Per regolarizzare le opere interne eseguite, deve essere presentata una pratica edilizia in sanatoria con opere. Dopo aver effettuato i lavori (realizzazione di disimpegno e riduzione della superficie soppalcata) dovrà essere eseguita una variazione catastale.

Regolarizzabili mediante: variazione catastale per opere interne

Descrizione delle opere da sanare: il servizio igienico realizzato all'interno dell'appartamento deve essere sanato. Per ottenere l'assenso alla pratica edilizia, come prevede il Regolamento Edilizio in vigore, deve essere dotato di disimpegno dall'angolo cottura.

variazione catastale: € 550,00

Oneri Totali a partire da: **€ 550,00**

Note sulla conformità catastale: la planimetria catastale dovrà essere variata a seguito della presentazione della pratica edilizia (CILA in sanatoria per opere interne) presentata per dotare il bagno dell'alloggio di disimpegno come prevede l'articolo 98 e ridurre la superficie del sop-



palco al valore di 1/3 della superficie dell'alloggio come prevede l'articolo 99. Il solaio del soppalco è stato realizzato all'altezza di 2.07m e non di 2.40m come dichiarato (quindi va demolito e ricostruito all'altezza corretta per costituire un regolare soppalco s.p.p.). Inoltre l'identificazione dell'unità abitativa all'interno delle parti comuni dell'edificio è imprecisa e di difficile comprensione non essendo riportati i corpi scala di riferimento dell'edificio.

Non Conforme

Dati precedenti relativi al corpo: Appartamento

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Ubicazione e descrizione dell'immobile: l'immobile si trova nel quartiere del parco Trotter posto nella zona nord-orientale della città, compreso nel Municipio 2. Costituì fino al 1918 un comune autonomo compreso fra Gorla Primo a nord, Crescenzago ad est, i Corpi Santi a sud, e Greco Milanese ad ovest. Agli inizi del XX secolo si insediarono nel territorio comunale diverse industrie. A partire dagli anni venti il quartiere di via Padova venne sempre più inglobato a Milano fino a diventare un quartiere periferico. Dell'antico carattere rurale rimanevano solo dei corsi d'acqua come l'Alta Veggia. Il quartiere diventò un'area industriale e serbatoio di manodopera per le grandi industrie e la costruzione e il funzionamento della vicina Stazione Centrale. Proprio questa immensa opera, con ponti per i binari, ricoveri per i treni e arcate ferroviarie, diede un forte cambiamento alla fisionomia del quartiere e degli altri borghi ormai diventati parte del comune milanese. La sua popolazione in quegli anni crebbe sino a toccare le 20000 unità. Il quartiere mantiene questa peculiarità fino agli anni ottanta, quando le industrie si trasformano in zone residenziali e dedite all'attività del settore terziario. L'immobile oggetto di pignoramento si affaccia sul Parco Trotter, che in passato fu un ippodromo di inizio 1900, poi scuola speciale sperimentale, con padiglioni immersi nel verde del parco, che davano la possibilità unica di conciliare studio e natura. Il parco è oggi ancora meta di studenti, e nei pomeriggi e nel periodo estivo luogo di riposo e svago per gli abitanti della zona. Il territorio dell'antico comune di Turro, è oggi servito da un'omonima fermata della metropolitana (Linea 1 - Stazione MM Turro). La proprietà pignorata è compresa in uno stabile ubicato a poche centinaia di metri da viale Monza e affacciato su viale Padova. La costruzione dello stabile è risalente ai primi del novecento e presenta finiture generali di tipo economico. La zona intorno al "Quartiere Trotter" è caratterizzata da un tessuto urbano ad alta densità insediativa con prevalente destinazione residenziale. La zona è completamente urbanizzata ed allacciata alle infrastrutture e servizi primari con presenza di attività commerciali in tutti i settori merceologici per la distribuzione al dettaglio, nel raggio di poche centinaia di metri. Discreta la presenza nelle dirette vicinanze dell'edificio, di servizi per il trasporto pubblico di superficie e a tal fine si segnala la presenza dei seguenti collegamenti nell'ambito comunale:

In treno - Stazione di Milano Centrale;

In AutoBus - Linea 56 Linea 62

Fermata Metropolitana – Linea 1 Pasteur

Aeroporti più vicini sono quelli di MILANO LINATE e MILANO MALPENSA

Principali Distanze - km 6 da Piazza del Duomo

Caratteristiche zona: periferica degradata

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Servizi offerti dalla zona: tutti i servizi commerciali utili alla residenza

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: centro storico di Milano

Attrazioni paesaggistiche: Parco Trotter

Attrazioni storiche: Parco Trotter

Principali collegamenti pubblici: già specificati sopra



3. STATO DI POSSESSO:**Identificativo corpo: Appartamento****Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Milano, Via Padova n.70**

Durante il sopralluogo effettuato il 10.10.17, in presenza del Custode Giudiziario nominato è stato riscontrato che l'appartamento oggetto di pignoramento risulta occupato da una persona senza contratto di locazione. Il proprietario non partecipava all'accesso all'immobile.

Lo scrivente ha fornito all'occupante le informazioni necessarie sul processo esecutivo, avvertendo anche il debitore, con l'assistenza del Custode Giudiziario nominato, che fino al giorno dell'udienza fissata a norma dell'art. 569 c.p.c. potranno depositare, presso la cancelleria della sezione esecuzioni immobiliari del Tribunale, istanza di conversione a norma dell'art. 495 c.p.c., contestualmente versando su un libretto di deposito giudiziario o al portatore la somma pari a 1/5 dei crediti azionati in precetto dal creditore precedente e dei creditori eventualmente intervenuti. Inoltre venivano avvisati gli occupanti con titolo che, in mancanza, all'udienza ex art. 569 c.p.c. verrà ordinata la liberazione dell'immobile pignorato.

In data 27.09.17 lo scrivente si recava presso L'Agenzia delle Entrate di Milano 2 per eseguire la ricerca dell'esistenza di contratti di locazione intestati al proprietario sig. Welikadage Prasanna Kumara Botheju in qualità di locatario dell'immobile oggetto di pignoramento. Dalla ricerca effettuata, interrogando l'Anagrafe Tributaria utilizzando il codice fiscale del proprietario non sono risultati contratti di locazione registrati.

Allegato n.2 - ricerca contratti di locazione.

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

Nessuna venuta a conoscenza dell'esperto.

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

Nessuna venuta a conoscenza dell'esperto.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna venuta a conoscenza dell'esperto.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna venuta a conoscenza dell'esperto.

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

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di Bipor Carire s.p.a. contro XXXXXXXXXXXXXXXX;
Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 229500,00; Importo capitale: € 135000,00; A rogito di notaio Ferrari in data 12.06.2007 ai nn. 133779/9778 rep.; Iscritto/trascritto a Milano in data 12.07.2007 ai nn. 13521/52865

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento del 29.04.13 a favore di Unicredit Credit Management Bank s.p.a. contro XXXXXXXXXXXXXXXX; Derivante da: precetto iscritto/trascritto a Milano in data 14.06.13 ai nn. 22435/30469;

Dati precedenti relativi al corpo: Appartamento

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.



Allegato n.3 - ispezione ipotecaria aggiornata dallo scrivente al 20.09.17

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna venuta a conoscenza dell'esperto.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: Appartamento

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Milano, Via Padova n.70

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 354,00€

Spese ordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate e scadute al momento della perizia:

spese gestioni ultimo biennio: 708,00€

Spese condominiali scadute ed insolute totali alla data della perizia: 4668,00€.

Millesimi di proprietà: 7

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: l'immobile è dotato di ascensore e quindi risulta accessibile ai disabili e l'unità abitativa è situata al piano terra. Tuttavia l'appartamento è dotato di un gradino all'ingresso che non rende completamente possibile l'accessibilità alle persone disabili (costo ipotetico per la rimozione delle barriere architettoniche poste all'entrata dell'unità immobiliare a partire da 1000,00€).

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: cortile per deposito biciclette.

Attestazione Prestazione Energetica: assente nella banca dati del Cened.

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: /

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: non specificati

Avvertenze ulteriori: non specificate

Allegato n.4 - dichiarazione inerente alle spese condominiali

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Sig. Teora Vincenzo **proprietario ante ventennio (dal 11/02/1976) al 15/07/2000.** In forza di atto di compravendita.

Titolare/Proprietario: il Sig. Teora Vincenzo vende alla Sig.ra Prandato Muriel in data 04.04.01 in forza di atto di compravendita del notaio Matarrese n.91175 rep, trascritto a Milano 1 il 12.04.01 ai nn.20502/13931.

Titolare/Proprietario: la Sig.ra Prandato Muriel vende al sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (attuale proprietario esecutato) in data 12.06.07 in forza di atto di compravendita del notaio Ferrari n.133778/9777 rep, trascritto a Milano 1 il 12.07.07 ai nn.52864/29183.

Dati precedenti relativi al corpo: Appartamento

Allegato n.5 – atto notarile di compravendita

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Milano Via Padova n.70

Tipo pratica: non specificata

Oggetto: non specificato

Presentazione in data: non specificata

Note: il rogito del 12.06.07 non riporta alcun riferimento delle pratiche edilizie e dell'anno di co-



struzione dell'edificio. Osservando la tipologia edilizia dell'immobile di cui fa parte l'appartamento oggetto di pignoramento è possibile affermare che l'edificio è stato costruito in data anteriore al 1 settembre 1967. La parte venditrice, attesta ai sensi e per gli effetti dell'art. 47 e 76 del D.P.R. 28.12.00 n.445, che la costruzione dell'immobile dedotto in contratto è iniziata anteriormente al 01.09.67 e che successivamente a tale data non sono state realizzate opere per le quali fosse necessario provvedimenti autorizzativi ad eccezione della comunicazione ex art. 83 reg. edilizio in data 18.04.01 p.g. 1698112/2001.

In data 11.10.17 lo scrivente protocollava la richiesta di accesso agli atti presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Milano pg. 456868/2017 richiedendo di poter visionare la pratica p.g. 1698112/2001. In data 30.11.17 il Dirigente dell'Ufficio Visure, dopo aver svolto un'opportuna ricerca negli archivi, rispondeva oralmente allo scrivente che la pratica richiesta risultava irreperibile. Lo scrivente chiedeva una risposta scritta da allegare alla presente perizia.

Certificato di agibilità: nell'atto notarile non si fa menzione dell'avvenuto rilascio o meno del certificato di agibilità per l'immobile in contratto.

Come precisa lo studio n. 4512 del Consiglio Nazionale del Notariato, l'assenza del certificato di agibilità non inficia la vendita dell'immobile.

Dati precedenti relativo al corpo: Appartamento

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: l'appartamento oggetto di perizia è stato costruito prima del 01.09.1967 e presumibilmente era dotato inizialmente di un piccolo wc esterno, come la tipologia dell'edificio a ballatoio fa presupporre. Nel 2001 è stato presumibilmente realizzato il bagno esistente nell'appartamento (progettato con il disimpegno). Durante l'accesso ai luoghi veniva rilevata la presenza del servizio igienico realizzato in mancanza di disimpegno. Inoltre veniva rilevata la realizzazione della scala interna di accesso al soppalco sulla muratura opposta e l'aumento della superficie di pavimento del soppalco.

Per regolarizzare le opere interne eseguite, deve essere presentata una pratica edilizia in sanatoria con opere. Dopo aver effettuato i lavori (realizzazione di disimpegno e riduzione della superficie soppalcata) dovrà essere eseguita una variazione catastale.

Regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria per opere interne.

Descrizione delle opere da sanare: il servizio igienico realizzato all'interno dell'appartamento deve essere sanato. Per ottenere l'assenso alla pratica edilizia, come prevede il Regolamento Edilizio in vigore, il bagno dell'alloggio deve essere dotato di disimpegno dall'angolo cottura come prevede l'articolo 98 e ridurre la superficie del soppalco al valore di 1/3 della superficie dell'alloggio come prevede l'articolo 99. Il solaio del soppalco è stato realizzato all'altezza di 2.07m e non di 2.40m come dichiarato (quindi va demolito e ricostruito all'altezza corretta per costituire un regolare soppalco s.p.p.). Veniva rilevata anche la mancanza dell'aspirazione forzata in bagno e la cappa di aspirazione in cucina.

L'onorario comprensivo di spese per un tecnico abilitato alla presentazione della pratica edilizia sarà a partire da 1000,00€.

Le opere realizzate non rispettano il regolamento edilizio vigente del Comune di Milano quindi è possibile presentare una CILA in sanatoria con opere versando un'oblazione di 1000.00€ oltre alle spese della redazione della pratica da parte di un tecnico abilitato. Ottenuta la sanatoria (eseguendo opere edili) si dovrà redigere la variazione catastale della planimetria.

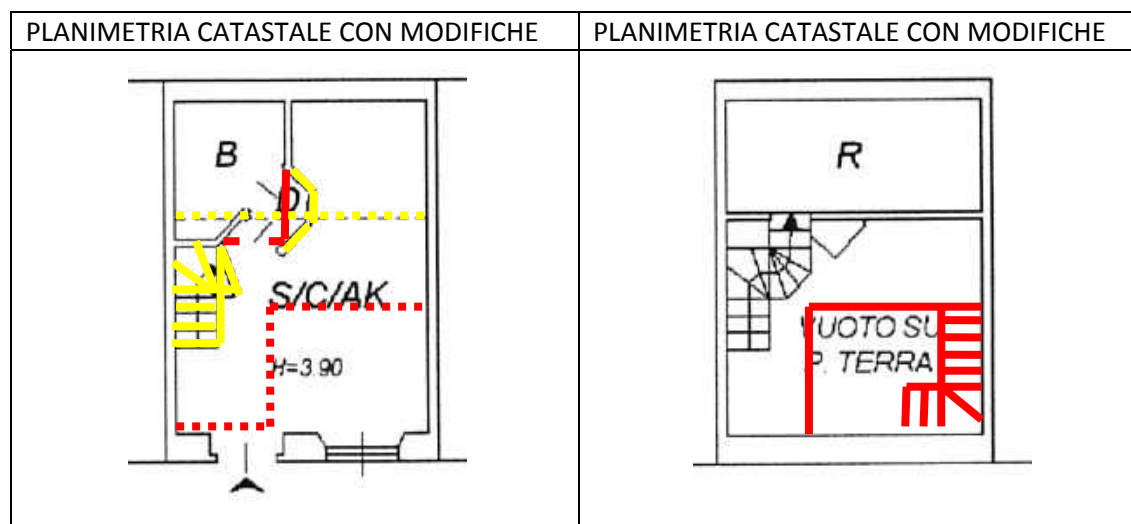
Onorario tecnico abilitato per la pratica edilizia: a partire da € 1.000,00

Oblazione sanatoria: € 1.000,00

PLANIMETRIA CATASTALE CON MODIFICHE (piano terra a sinistra e soppalco a destra) - con rappresentato lo stato dei luoghi visionato durante il sopralluogo del 10.10.17 con in rosso le muratu-



re di nuova costruzione e in giallo quelle demolite, eseguite entrambe in mancanza di pratiche edilizie presentate.



Descrizione delle opere da eseguire: il costo ipotizzato per demolire la parete del bagno esistente, rimuovere i sanitari, smaltire i materiali in discarica, costruire il nuovo tavolato del disimpegno, ripristinare gli impianti, i sanitari, il rivestimento delle pareti/plafone nel punto di ancoraggio, ripristinare il pavimento, demolire e ricostruire il solaio del ripostiglio (sup. max 1/3 locale) e imbiancare l'intero locale può essere computata nella cifra a corpo di 4.500,00€.

pratica edilizia: € 1.000,00

oblazione sanatoria: € 1.000,00

Oneri Totali a partire da: **€ 6.500,00**

Allegato n.6 – accesso agli atti (pratica edilizia irreperibile) – protocollo domanda [la risposta scritta dello Sportello Unico per l'Edilizia, più volte sollecitata, non è stata fornita dal Dirigente dello Sportello Unico e sarà da integrare successivamente alla perizia depositata]

Non Conforme

Dati precedenti relativi al corpo: Appartamento

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Il PGT di Milano è stato approvato il 22 maggio 2012 dal Consiglio Comunale con delibera n. 45.
Zona omogenea:	Ambiti Territoriali Tav. R 01 Tessuto urbano consolidato - Tessuto urbano di recente formazione / Indicazioni Morfologiche Tav. R 02 Tessuti urbani compatti a cortina
Norme tecniche di attuazione:	
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Dal 21 novembre 2012 l'avviso di approvazione definitiva e deposito degli atti costituenti il Piano di Governo del Territorio (PGT) è pubblicato sul BURL n. 47 Ultimo aggiornamento relativo alla Delibera di



	C.C. n.10 del 13/3/2017 e pubblicate sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 24 del 14/6/2017
Zona omogenea:	Ambiti Territoriali Tav. R 01 Tessuto urbano consolidato - Tessuto urbano di recente formazione / Indicazioni Morfologiche Tav. R 02 Tessuti urbani compatti a cortina
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità: nessuna

Conforme.

Dati precedenti relativi al corpo: Appartamento

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]**

Edificio con tipologia a ballatoio con ascensore. Appartamento posto al piano terreno, composto da un locale e servizio con ripostiglio in quota. L'unità abitativa è dotata di unico affaccio finestrato esposto a nord-ovest.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – Nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - Stato Civile: libero

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva lorda commerciale di circa: **21.40mq** + ripostiglio in quota (sup. max 1/3 locale 7mq – sup. ragguagliata 3.5mq) **3.5mq = 24.9mq**

E' posto al piano: terreno

L'edificio è stato costruito nel: presumibilmente ai primi del '900

L'appartamento è stato presumibilmente ristrutturato nel 2001

ha un'altezza interna di: 3.94m

L'intero fabbricato è composto da n.5 piani complessivi di cui fuori terra n.5 e di cui interrati n.0

Stato di manutenzione generale: scadente

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali dell'immobile si possono desumere chiaramente dalle foto allegate alla perizia. Il bagno e l'angolo cucina dell'appartamento sono completamente da ristrutturare. Il vano scale del condominio è in discrete condizioni. La facciata dell'edificio sul cortile è in buone condizioni manutentive.

Caratteristiche descrittive:



Caratteristiche strutturali:

Balconi/ballatoi	materiale: pietra/c.a. condizioni: buone
Copertura	tipologia: a falde materiale: si presume con struttura lignea condizioni: sufficienti
Fondazioni	tipologia: muratura piena materiale: laterizio
Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: pietra ubicazione: interna condizioni: sufficienti
Solai	tipologia: si presume con struttura lignea condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: muratura piena

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio - con doppi vetri protezione: inferriate materiale protezione: ferro condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: battente materiale: alluminio e vetro condizioni: sufficienti
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: inesistente condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni pieni coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gres condizioni: sufficienti
Plafoni	materiale: stabilitura condizioni: scarse
Portone di ingresso	tipologia: anta a battente materiale: portoncino blindato condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: monocottura condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: monocottura condizioni: sufficienti
Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: pietra condizioni: sufficienti
Impianti:	
Antenna collettiva	tipologia: rettilinea
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: scarse conformità: certificazioni non presenti
Fognatura	tipologia: mista rete di smaltimento: tubi in gres recapito: collettore o rete comunale



Gas	tipologia: non presente
Idrico	tipologia: sottotraccia rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: sufficienti
Telefonico	tipologia: sottotraccia condizioni: scarse
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: elettrica rete di distribuzione: mot-condensante esterna inverter diffusori: split interno condizioni: sufficienti conformità: certificazioni non presenti
Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: elettrica diffusori: split condizioni: sufficienti

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Superficie complessiva lorda commerciale di circa: **21.40mq** + accessori - ripostiglio in quota (sup. max 1/3 locale 7mq – sup. ragguagliata 3.5mq) **3.5mq = 24.9mq**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
residenziale	sup lorda di pavimento	21,40	1,00	21,40
		21,40+accessori		21,40+accessori

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1/2017

Zona: Milano periferica (Maggiolina, Parco Trotter, Leoncavallo)

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione economica

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1600

Valore di mercato max (€/mq): 1950

Valore di mercato stimato (€/mq): 1600

Accessori

Appartamento

1. Ripostiglio in quota ripostiglio in quota (sup. max 1/3 locale 7mq – ragguagliata 3.5mq)
 Valore a corpo: **€ 5600.00**



Impianti:

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adequamento adeguato presumibilmente nel 2001

Impianto non a norma.

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

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: Autonomo elettrico con motocondensante e split

Acqua calca con boiler elettrico

Stato impianto: Funzionante

Epoca di realizzazione/adequamento: adeguato presumibilmente nel 2001

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità.

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento con split

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

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

Criterio di valutazione: sulla base di quanto sopra, in seguito alle ispezioni e ai rilievi eseguiti, nonché alle risultanze dei colloqui informativi avuti con tecnici ed operatori locali ed alla consultazione del bollettino sulla "Banca dati delle quotazioni immobiliari", edito dall'Agenzia delle Entrate del I semestre 2017, del Bollettino della Borsa Immobiliare di Milano (OMI), nonché da conoscenze personali nel settore, in riferimento, altresì, al quesito formulato dal G.E. considerato che:

- trattasi complessivamente di proprietà che gode di condizioni di discreta appetibilità per la condizione delle finiture e degli impianti e per il sufficiente stato di conservazione degli stessi;
- il fabbricato presenta una collocazione periferica rispetto al contesto urbano ed ha finiture popolari;
- l'edificio ha una tipologia a ballatoio presumibilmente risalente ai primi del '900;
- a poche centinaia di metri dall'immobile è presente la fermata della metropolitana di Pasteur che collega il quartiere al centro di Milano;
- nelle dirette vicinanze è presente il Parco Trotter;
- l'appartamento è dotato di un unico affaccio finestrato esposto a nord/ovest;
- nelle dirette vicinanze (di facile raggiungimento pedonale) si segnalano diversi servizi commerciali utili ai fruitori dell'immobile;
- il bagno dell'appartamento è completamente da ristrutturare non essendo dotato di disimpegno;
- l'immobile risulta dotato dei requisiti distributivi, morfologici ed illuminotecnici tipici degli spazi residenziali con permanenza di persone degli stabili a ballatoio;
- il regolamento edilizio attuale del Comune di Milano (art. 96) prescrive la superficie minima utile degli alloggi di nuova edificazione pari a 28mq;
- la valutazione è in linea con la media dei valori unitari espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà consimili;
- l'unità immobiliare è situata al piano terreno;
- l'appartamento non è dotato di cantina;
- l'appartamento non è dotato di balcone;
- l'unità immobiliare in oggetto, date le sue dimensioni ridotte, non è potenzialmente divisibile



in due porzioni ed è da ristrutturare completamente.

Lo scrivente esperto, in riferimento anche al quesito del G.E., procederà alla determinazione del valore attuale della piena proprietà dell'unità qui descritta, considerata libera (occupata da persona senza titolo registrato).

Ciò considerato, si precisa che, il criterio estimativo adottato per la valutazione della proprietà esaminata è quello diretto o "a valore di mercato", che prevede la moltiplicazione della superficie "lorda commerciale" come in precedenza determinata, per i prezzi medi unitari espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà, aventi caratteristiche consimili (stima sintetica comparativa parametrica).

Il valore di mercato come sopra definito, può essere considerato peraltro il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano;
 Uffici del registro di Milano;
 Ufficio tecnico di Milano;
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare agenzie di zona;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) Il prezzo unitario di mercato dell'immobile destinato a residenza è stato valutato pari a 1600,00. Dopo aver consultato le agenzie immobiliari poste nelle vicinanze dell'immobile, si è ritenuto di dover considerare il valore minimo di 1600,00 €/mq delle quotazioni di mercato (rispetto alla fascia di abitazioni di tipo economico, in stato conservativo "normale" per la Zona Periferica di Maggiolina, Parco Trotter, Leoncavallo, per l'unità residenziale che presenta una dotazione di finiture di tipo economico.

8.3 Valutazione corpi

Appartamento. Abitazione di tipo popolare [A4]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenziale	21,40	€ 1.600,00	€ 34.240,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 34.240,00
Valore corpo			€ 34.240,00
Valore Accessori			€ 5.600,00
Valore complessivo intero			€ 39.840,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 39.840,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento	Abitazione di tipo popolare [A4] con annesso ripostiglio in quota	21.40+accessori	€ 39.840,00	€ 39.840,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min. 5%)

€ 1.992,00



Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 708,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia e/o catastale a partire da:	€ 7.050,00
Costi di cancellazione oneri e formalità a partire da:	€ 1.416,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 30.090,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato" da terzi senza titolo:	€ 30.090,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 30.090,00

Milano il 19/12/2017

Arch. Luca D'Angelo

Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano n.10990
Albo degli Architetti della Provincia di Milano n.11264

ALLEGATI

Si allegano in calce alla seguente perizia:

- 1) planimetria catastale, visura storica
- 2) ricerca contratto di locazione
- 3) ispezione ipotecaria aggiornata dallo scrivente
- 4) dichiarazione inerente alle spese condominiali
- 5) atto notarile di compravendita
- 6) accesso agli atti (pratica edilizia irreperibile) – protocollo domanda [la risposta scritta dello Sportello Unico per l'Edilizia, più volte sollecitata, non è stata fornita dal Dirigente dello Sportello Unico e sarà da integrare successivamente alla perizia depositata]
- 7) foto esterne ed interne

