
Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: .

contro:

N° Gen. Rep. **3264/2014**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 26-01-2016 ore 11:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. SIMONA CATERBI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Arch. Angela Maio
Codice fiscale: MAINGL67R47L219J
Partita IVA: 03432340960
Studio in: Via Fraz. Cavagnera 52 - Milano
Telefono: 3317336392
Fax: 0239304167
Email: studioar2.maio@gmail.com
Pec: maio.9554@oamilano.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Luigi Sordello n.10 - QUARTIERE TALIEDO - Zona 4 di Milano - Porta Vittoria, Porta Romana, Forlanini, Monlue', Rogoredo - Milano (Milano) - 20138

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

Dati Catastali: foglio 563, particella 113, subalterno 37

2. Stato di possesso

Bene: Via Luigi Sordello n.10 - QUARTIERE TALIEDO - Zona 4 di Milano - Porta Vittoria, Porta Romana, Forlanini, Monlue', Rogoredo - Milano (Milano) - 20138

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato dal debitore (in qualità di proprietario dell'immobile)

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Luigi Sordello n.10 - QUARTIERE TALIEDO - Zona 4 di Milano - Porta Vittoria, Porta Romana, Forlanini, Monlue', Rogoredo - Milano (Milano) - 20138

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO (ma adattabile)

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Luigi Sordello n.10 - QUARTIERE TALIEDO - Zona 4 di Milano - Porta Vittoria, Porta Romana, Forlanini, Monlue', Rogoredo - Milano (Milano) - 20138

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: Supercondominio Centrale Termica Taliedo Milano, Condominio in Milano Via Sordello 10

5. Comproprietari

Beni: Via Luigi Sordello n.10 - QUARTIERE TALIEDO - Zona 4 di Milano - Porta Vittoria, Porta Romana, Forlanini, Monlue', Rogoredo - Milano (Milano) - 20138

Lotti: 001

Corpo: A



Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Luigi Sordello n.10 - QUARTIERE TALIEDO - Zona 4 di Milano - Porta Vittoria, Porta Romana, Forlanini, Monlue', Rogoredo - Milano (Milano) - 20138

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Luigi Sordello n.10 - QUARTIERE TALIEDO - Zona 4 di Milano - Porta Vittoria, Porta Romana, Forlanini, Monlue', Rogoredo - Milano (Milano) - 20138

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Luigi Sordello n.10 - QUARTIERE TALIEDO - Zona 4 di Milano - Porta Vittoria, Porta Romana, Forlanini, Monlue', Rogoredo - Milano (Milano) - 20138

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 117.550,00

Prezzo da occupato: € 99.917,50



Beni in Milano (Milano)
Località/Frazione **QUARTIERE TALIEDO - Zona 4 di Milano - Porta Vittoria, Porta Romana, Forlanini, Monluè, Rogoredo**
Via Luigi Sordello n.10

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione: QUARTIERE TALIEDO - Zona 4 di Milano - Porta Vittoria, Porta Romana, Forlanini, Monluè, Rogoredo, Via Luigi Sordello n.10

Quota e tipologia del diritto

100/100 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: , foglio 563, particella 113, subalterno 37, indirizzo Via Luigi Sordello, 10, scala B, piano 5-7, Comune di Milano, categoria A/4, classe 4, consistenza 4, rendita € 444,15

Millesimi di proprietà di parti comuni: 14,26/1000 sulle parti comuni del fabbricato.

Confini:

Da Nord dell'**APPARTAMENTO** in senso orario: a **NORD**: area cortilizia comune e appartamento identificato dal n.17 (proprietà terzi) ad **EST**: due appartamenti identificati dai nn.17 e 37 (proprietà terzi) a **SUD**: vano scala e disimpegno comune ad **OVEST**: area cortilizia comune

Da Nord del **SOTTOTETTO S.P.P. (soffitta)** in senso orario: a **NORD**: area cortilizia comune e solaio identificato dal n.38 (proprietà terzi) ad **EST**: corridoio comune a **SUD**: solaio identificato dal n.34 (proprietà terzi) ad **OVEST**: area cortilizia comune

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: DIFFORMITA' SCHEDA CATASTALE

Regolarizzabili mediante: PRATICA CATASTALE: Docfa di Variazione

Descrizione delle opere da sanare: Rappresentazione corretta dell'accessorio indiretto: solaio al posto della cantina. Diversa distribuzione dei divisori interni per quanto riguarda le demolizioni effettuate dei muri divisori tra ingresso, cucina e soggiorno, nell'appartamento.

Note: Sono stati effettuati dei lavori interni all'alloggio non autorizzati in Comune: trattasi di semplici opere interne e precisamente la chiusura del vano porta di accesso alla



cucina, a sx dell'ingresso, e alla demolizione della parete a divisione dal soggiorno, con creazione di ampia arcata. La cucina in questo modo non è più nello stato attuale come un vano separato ma come un angolo cottura aperto sul soggiorno.

Anche la porta di accesso al soggiorno dall'ingresso è stata eliminata con la creazione di un varco ad arco per tutta l'ampiezza dell'ingresso.

SOLAIO E NON CANTINA: La scheda catastale riporta, in basso a sinistra, il disegno della planimetria dell'accessorio indiretto denominato sulla scheda "CANTINA" con h=2,30

Le cantine dell'edificio sono collocate al piano seminterrato, ma nella visura il piano dell'accessorio indiretto è il SETTIMO: piano al quale trovano collocazione le soffitte, ovvero accessori indiretti s.p.p.

In sede di sopralluogo il proprietario ha accompagnato il CTU al piano 7° indicando come propria la soffitta identificata con il numero 36 sulla porta e posizionata sulla sx, (la terza entrando dalla porta del disimpegno comune). Non è stato possibile visionare il suo interno ed effettuare un rilievo diretto, in quanto il proprietario ha dichiarato di non ricordarsi più dove aveva messo la chiave.

Il CTU però ha ritenuto credibile questa versione data dal proprietario, avendo riscontrato nella nota di trascrizione acquisita dalla Conservatoria di Milano (Registro generale n.15541 Registro particolare n.10486 - **ALLEGATO n.10** alla perizia), a pag. 7 la descrizione del bene acquistato come "**alloggio n.36 posto al 5° piano composto da 2 locali più accessori e solaio**". Pertanto si riscontra la seguente irregolarità sulla scheda catastale: rappresentazione errata dell'accessorio indiretto. Indicata una cantina al posto della soffitta che ha dimensioni interne differenti, come si evince dalle planimetrie di progetto visionate all'ufficio visure del Comune di Milano.

Note sulla conformità catastale: Necessaria una rettifica catastale, tramite Docfa di Variazione da allegare alla CILA comunale.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il quartiere Taliedo è un quartiere della Zona 4 di Milano, limitrofo al quartiere più noto e più ampio, denominato Forlanini e si può considerare come una estensione di quest'ultimo. Il quartiere si trova nella zona orientale della città, immediatamente a sud di viale Forlanini, il grande asse che conduce all'aeroporto di Linate. È compreso fra la cintura ferroviaria, Via Mecenate e la tangenziale est. Fu realizzato negli anni sessanta del XX secolo (Quartiere Forlanini Nuovo, 1960-64), su progetto dell'Ufficio Studi e Progetti dello I.A.C.P.M. (Istituto Autonomo Case Popolari di Milano), del C.R.A.P.E.R. (Centro per la Ricerca Applicata sui Problemi dell'Edilizia Residenziale), e dei Dr. Arch. Giacomo Jori, Max Pedrini, Alberto Morone, Alessandro Lissoni, Ing. Mario Tanci, Luciano Baldassari, Pietro Lingeri, Antonio Cassi Ramelli. Con l'espansione urbana di Milano, anche la parte sud fu progressivamente edificata. Negli anni 1961-63 venne costruito il "Quartiere Taliedo", 501 appartamenti di edilizia popolare dello IACP per un totale di 1650 abitanti.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi buoni.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.



La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Centro Cardiologico Monzino. Importanti centri limitrofi: Quartieri Forlanini, Santa Giulia, Ponte Lambro, San Donato Milanese.

Caratteristiche zone limitrofe: miste artigianali/industriali

Attrazioni paesaggistiche: Parco Lambro.

Attrazioni storiche: Porta Romana e resti mura spagnole; Storico Campo di aviazione di Taliedo.

Principali collegamenti pubblici: Stazione della Metropolitana di Milano: Milano lin 500 mt, Linea Autobus 88 10 mt, Linea Autobus 66 per Linate e Peschiera Borromeo 200 mt, Aeroporto Linate 1 km, Stazione Ferroviaria Rogoredo - Ferrovie dello Sta 1 km, Linea tram n.27 100 mt

Servizi offerti dalla zona: I VIGILI DI QUARTIERE - Postazione Ungheria - VIAL (OTTIMO), Mercati di quartiere - Viale Ungheria - con presen (OTTIMO), SERVIZI SCUOLE: Scuola primaria - Don Bosco (I.C. (OTTIMO), PARCO LAMBRO (OTTIMO), Parrocchia Prepositurale Beata Vergine Addolorata (OTTIMO), TANGENZIALE A 51 (OTTIMO), CENTRO SPORTIVO BONACOSSA - Via Mecenate n°74 (OTTIMO), AEROPORTO DI LINATE (OTTIMO), STAZIONE FERROVIARIA ROGOREDO (OTTIMO)

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari, in qualità di proprietario dell'immobile

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

Nessuna.

4.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

4.2.3 Altre trascrizioni:

- Abitazione a favore di Supercondominio Centrale Termica Taliero Milano contro Marandolvan; Registrato a in data ai nn. Iscritto/trascritto a Milano in data 04/12/2014 ai nn. 61553 /44722;

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 1.715,00 €

così suddivise: per il Condominio Via Sordello 10 900,00 € e per Supercondominio Centrale Termica Taliedo Milano 815,00 €.

Le spese condominiali insolte nel biennio anteriore per il condominio Sordello 10 (spese fabbricato) sono pari ad 1855,23 €, mentre per il condomino Taliedo (spese riscaldamento) sono pari ad 1606,21 €

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Sostituzione quadro di manovra ascensore in n.2 rate (Condominio Sordello) per complessivi: 184,00 €

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: 3.461,00 €

Millesimi di proprietà: 3,43 millesimi su 1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Adattabile con installazione servoscala.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

Attestazione Prestazione Energetica presente

Indice di prestazione energetica: 159,28 kWh/m²a (classe F)

Note Indice di prestazione energetica: ALLEGATO ALLA PERIZIA (ALL.8)

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

Avvertenze ulteriori: Nessuno

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

oggi (attuale/i proprietario/i) - In forza di denuncia di successione

Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO

Note: Non risulta trascritta l'accettazione, sia tacita che espressa, dell'eredità in morte di
 , dante causa dell'esecutato. Per tale motivo il CTU lo ha segnalato al Giudice in data 04/11/2015 interrompendo momentaneamente le operazioni peritali; il Giudice in data 11/11/2015 ha invitato il precedente ad attivarsi per la trascrizione della accettazione della eredità e invitando il perito a proseguire le operazioni peritali.

- registrato a: Milano - DPMI1 UT MILANO 4 in data 22/07/2011 ai nn. 9990/1138 - trascritto a: Milano 1 in data 18/08/2011 ai nn. 36829/54555

Titolare/Proprietario:

- In forza di atto di assegnazione - registrato a: Milano in data 15/04/1993 ai nn. 111125/31110 - trascritto a: Milano in data 04/05/1993 ai nn. 15541/10486

Note: L'atto di assegnazione dall'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Milano (I.A.C.P.) viene allegato alla perizia come atto di provenienza, in quanto contiene tutti i riferimenti utili alla comprensione del bene e delle sue coerenze e vincoli. (ALLEGATO 11)



7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 171.739/288897/62

Intestazione: CONSORZIO COOPERATIVE DI PRODUZIONE E LAVORO - VIA S.ZENONE 2 - REGGIO EMILIA

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Note tipo pratica: Fabbricato n.5 di un lotto di 4 edifici (identificati dai numeri 5-6-7-8).

Per lavori: COSTRUZIONE QUARTIERE TALIEDO : LOTTI BONFADINI (94 e 98) E SORDELLO 10 - PER UN TOTALE DI 12 EDIFICI DI EDILIZIA EX I.A.C.P.

Oggetto: nuova costruzione

L'agibilità non è mai stata rilasciata. Quella in archivio in Comune è relativa al lotto Bonfadini 94 ed è del 30 maggio 2003.

NOTE: Nonostante due accessi all'Ufficio Visure del Comune di Milano da parte del CTU, in archivio è stato recuperato solo un fascicolo del Quartiere Taliedo costruito tra il 1962 e il 1963., e in particolare gli elaborati e i documenti relativi all'edificio n.12

L'edificio nel quale si colloca l'unità immobiliare oggetto di perizia è il n.5 (evidenziato in **ALL.12** pag.2-3)

La costruzione è stata suddivisa in tre lotti diversi, di cui si parla nell'atto di cessione a pag.14 (**ALL.11**): comparti condominiali di Via Bonfadini n.ri 94 e 98 collocati a Nord del comparto di Via Sordello 10.

Gli edifici sono tutti uguali, motivo per cui il CTU ha allegato alla presente perizia stralci documentali e planimetrici del fabbricato 12 per la verifica degli atti di costruzione: per il riscontro della distribuzione interna dell'appartamento tipo e per acquisire dati in merito all'accessorio dell'appartamento oggetto di perizia.

7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo popolare [A4]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: MODIFICHE INTERNE

Regolarizzabili mediante: Pratica CILA di competenza zonale (COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI ASSEVERATA PER INTERVENTI DI EDILIZIA LIBERA – art. 6 comma 2, lettere a ed e-bis, d.P.R. n.380/2001 – art.33, comma 1, Legge regionale 11 marzo 2005, n.12

Descrizione delle opere da sanare: Variazione della distribuzione interna con demolizione di tramezzi a divisione tra soggiorno, cucina e ingresso, con la creazione di un unico locale soggiorno con annesso angolo cottura, e varchi ad arco.

PRATICA CILA ZONALE: € 2.318,80

Oneri Totali: € 2.318,80

Note: Trattasi di un intervento già realizzato di cui all'art. 6, comma 7 del d.P.R. n.380/2001 con pagamento di sanzione di € 1000,00

Il valore degli oneri totali include il valore della sanzione, del costo del professionista (comprensivo di iva 22% e inarcassa 4%, con un imponibile di € 1000,00) per la presentazione delle pratiche (edilizia e aggiornamento catastale) e diritto catastale di € 50,00 da versare al protocollo del Docfa di Variazione.



Note sulla conformità edilizia: A definizione della pratica comunale, va presentata in Cassato anche il relativo aggiornamento catastale (Docfa di variazione).

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Approvazione PGT Delibera CC n° 16 del 22.5.2012 - Pubblicazione BURL Serie Avvisi e Concorsin° 47 del 21.11.2012
Zona omogenea:	ADR-Ambiti contraddistinti da un disegno urbanistico riconoscibile (Titolo II Capo II) - Tessuti urbani a impianto aperto (art.15.3) - ALL.9
Norme tecniche di attuazione:	T.U.C. Tessuto Urbano Consolidato (art 2.1.a) Tessuto Urbano di recente formazione (art. 2.1.ii) FATTIBILITA GEOLOGICA Classi di fattibilità (art. 20.6) Classe F2 Fattibilità con modeste limitazioni (art.20.6.a) GIUDIZIO PAESISTICO N° 2 Sensibilità paesaggistica bassa FASCE OPERATIVE RADAR Settore 6 h. max ingombro verticale 150 m.slm
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste patruzioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Nessuna

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna

Nessuna



Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto A

Appartamento al piano quinto, contraddistinto dal n.36, composto da due locali, angolo cottura e servizio igienico, con annesso solaio nel sottotetto s.p.p. al piano settimo, accessibile dal vano scala condominiale.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Cod. Fiscale:

Residenza:

Stato Civile:

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **68,45**

E' posto al piano: 5-7

L'edificio è stato costruito nel: 1962-63

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2010

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 36 di interno e ha un'altezza interna di circa: 2,80 mt

L'intero fabbricato è composto da n. 7 piani complessivi di cui fuori terra n. 6 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni Generali dell'immobile: L'immobile è in discrete condizioni generali.

Al momento è poco curato nella manutenzione ordinaria quotidiana.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi materiale: **c.a.** condizioni: **ottime**
 - Note: Ringhiera metallica, verniciata di colore bianco.

Copertura tipologia: **a falde** materiale: **c.a.** condizioni: **ottime**
 - Note: Copertura dotata di linee vita per ispezioni e manutenzioni in sicurezza.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **plastica** protezione: **tapparelle** materiale protezione: **plastica** condizioni: **ottime**
 - Note: Serramenti esterni con doppio vetro e distanziometro metallico.

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **buone**
 - Note: La porta tra soggiorno e disimpegno notte, è una porta a soffietto.

Pavim. Interna materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **ottime**
 - Note: Pavimentazione con stessa piastrella in ceramica monocottura quadrate 30x30 cm di colore avorio.



Plafoni	<p>materiale: stabilitura condizioni: buone</p> <p>- Note: Le condizioni dei plafoni sono buone dappertutto eccetto nel bagno, dove sono visibili i segni di una recente infiltrazione di acqua dovuta alla rottura di tubazioni dell'appartamento soprastante. Il Sig. _____ ha riferito di avere più volte segnalato la questione all'amministratore ma senza ottenere un intervento risolutivo del problema.</p>
Portone di ingresso	<p>tipologia: anta singola a battente materiale: legno tamburato</p> <p>accessori: senza maniglione antipanico condizioni: ottime</p>
Rivestimento	<p>ubicazione: bagno e angolo cottura materiale: piastrelle in ceramica condizioni: ottime</p> <p>- Note: Fino ad una altezza di 2,10 mt</p>
Impianti:	
Citofonico	<p>tipologia: audio condizioni: ottime conformità: rispettoso delle vigenti normative</p>
Condizionamento	<p>tipologia: autonomo alimentazione: elettrico rete di distribuzione: canali coibentati diffusori: ventilatori condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative</p>
Elettrico	<p>tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: non a norma</p>
Termico	<p>tipologia: centralizzato alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in ferro diffusori: termosifoni in ghisa condizioni: buone conformità: con certificato di collaudo</p>

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie considerata ai fini della stima è quella commerciale, al lordo delle murature esterne ed interne. Per il calcolo della superficie commerciale si fa riferimento alla norma "UNI 10750 – Servizi Agenzie Immobiliari - Requisiti del Servizio – 4.4. Criteri per la valutazione patrimoniale" e alle indicazioni del D.P.R. N.138/98 Allegato C – Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria. Le misure sono state direttamente rilevate in occasione del sopralluogo del giorno 22/09/2015, utilizzando come brogliaccio di base la copia della scheda catastale. Sono state rilevate le misure di ogni locale con l'utilizzo di un



misuratore laser dotato di bolla.

Di seguito il quadro sinottico delle superfici lorde a pavimento (s.l.) del bene immobile oggetto di stima, ponderate in funzione al loro effettivo grado di fruibilità, al fine della determinazione delle relative superfici convenzionali di vendita (Sb), considerando pari all'unità (1,00) il grado massimo di soddisfazione del consumatore in riferimento a ciascuna specifica destinazione d'uso.

Le superfici esposte sono da considerarsi superfici convenzionali o commerciali, e pertanto, al lordo delle murature interne e della metà di quelle perimetrali in comunione con altri, le superfici accessorie sono comparate mediante idonei e collaudati coefficienti.

Superficie lorda commerciale, comprendente le murature perimetrali, in ragione del 50%, se comuni con altri o 100% se esclusive, le tramezzature, gli sguinci, le porzioni accessorie, in ragione del 30% per gli accessori indiretti cantine, solai, in misura variabile dal 30% al 50% in caso di balconi o logge scoperte o coperte:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	51,70	1,00	51,70
Balcone	sup lorda di pavimento	6,50	0,30	1,95
Accessorio indiretto - Sottotetto	sup lorda di pavimento	10,25	0,50	5,13
		68,45		58,78

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: 1-2015

Zona: Periferica/FORLANINI, MECENATE, ORTOMERCATO, SANTA GIULIA



Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Valore di mercato min (€/mq): 1400

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato max(€/mq): 2200

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adeguamento 1963

Impianto a norma: non verificabile.

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

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: CENTRALIZZATO

Stato impianto: BUONO

Potenza nominale: 5720 kW

Epoca di realizzazione/adeguamento: 01-01-1995

Impianto a norma.

Esiste la dichiarazione di conformità.

Note: Si allega il libretto di impianto e l'allegato 3A (Art.2 DM 10/02/2014) - RAPPORTO DI CONTROLLO DI EFFICIENZA ENERGETICA TIPO 1A (gruppi termici)
(in allegato alla perizia - **ALL.7**)

Condizionamento e climatizzazione:

Esistenza impianto di condizionamento o climatizzazione

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

Impianto antincendio:

Non esiste impianto antincendio.

Non esiste certificato prevenzione incendi.

Note impianto antincendio: nessuna.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile non dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte non presenti.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

Note Generali: nessuna.



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

Procedimento per "comparazione diretta", che consiste sostanzialmente nella valutazione diretta, per comparazione, di beni simili (per tipologia, ubicazione, destinazione d'uso e degrado), dal prezzo noto, trattati statisticamente ai fini della rilevazione di una ricercata ordinarietà tecnico-economica in ragione di una postulata invarianza delle condizioni al contorno. Procedimento di stima: $Vmb = p0 \cdot Sb$ dove: Vmb è il valore di mercato del bene oggetto di stima p0 è il prezzo unitario ordinario rilevato dal mercato Sb è la superficie convenzionale del bene oggetto di stima

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano (AGENZIA DEL TERRITORIO), Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano, Uffici del registro di Milano - Direzione Provinciale I di MILANO, Ufficio tecnico di Milano, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare

<http://www.immobiliare.it/>

<http://www.idealista.it>

<http://www.clickcase.it>

<http://www.sarpiimmobiliare.it>

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Anno 2015 - Semestre 1 , Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) 2000 €/mq

8.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo popolare [A4]**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	51,70	€ 2.000,00	€ 103.400,00
Balcone	1,95	€ 2.000,00	€ 3.900,00
Accessorio indiretto - Sottotetto	5,13	€ 2.000,00	€ 10.250,00
Valore corpo			€ 117.550,00



Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 117.550,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 117.550,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo popolare [A4]	58,78	€ 117.550,00	€ 117.550,00

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%)	€ 5.810,60
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:	€ 3.461,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.318,80
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 262,00
Giudizio di comoda divisibilità: non divisibile	

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 105.697,60
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 99.917,50
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 117.550,00

ALLEGATI

- ALL.1 Comunicazione scritta inizio operazioni peritali al debitore e relativi invii e ricevute di ritorno.
- ALL.2 Visure catastali: scheda catastale; visura storica immobile; estratto di mappa.
- ALL.3 Rilievo fotografico del 22/09/2015
- ALL.4 Certificati di residenza dell'esecutato del 22/09/2015
- ALL.5 Richiesta di accesso agli atti all'Ufficio Visure del Comune di Milano PG 515268/2015
- ALL.6 Esito indagine all'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Registro in merito a eventuali contratti di locazione.
- ALL.7 Libretto di impianto e ALLEGATO 3° (Art.2 DM 10/02/2014) Rapporto di controllo di efficienza energetica tipo 1A
- ALL.8 Certificazione energetica (APE) a firma del tecnico Claudio Di Paolo
- ALL.9 Estratto di PRG con legenda



- ALL.10 ISPEZIONE IPOTECARIA con Nota di trascrizione atto di provenienza.
- ALL.11 Contratto di cessione alloggio
- ALL.12 Estratti significativi della pratica edilizia
- ALL.13 Attestazione invii

Data generazione:
14-12-2015

L'Esperto alla stima
Arch. Angela Maio

