

DEPOSITATO PCT

11/02/2018



# TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

**1560/2015**

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Condominio di Via Giovanni Battista Sammartini 23/25 Milano  
con avv. Michele Borrello - Domenico Roda'

DEBITORE:

[REDACTED]

INTERVENUTI

BANCO BPM con avv. Raffaella Greco - EQUITALIA

GIUDICE:

dott. Giuseppe FIENGO

CUSTODE:

SIVAG

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

**Udienza del 27/02/2018 ad ore 11:10**

TECNICO INCARICATO:

**dott. arch. STEFANIA MAGNI**

CF:MGNSFN67E44F205Z  
con studio in MILANO (MI) VIA PAOLO LOMAZZO, 47  
telefono: 0220404316  
fax: 0292879540  
email: stefania.magni@perucciengineering.com

Firmato digitalmente da

**stefania magni**

O = Ordine degli Architetti  
PPC di Milano/80138830155  
C = IT  
Data e ora della firma:  
11/02/2018 14:43:27



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 1560/2015

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A**

**appartamento bilocale 44 mq piano 1** con solaio su ballatoio no ascensore, della superficie commerciale di **35,20** mq per [REDACTED]  
catastale:

- **foglio 228 particella 165 sub. 704** (catasto fabbricati), sezione urbana U, zona censuaria 2, categoria A/4, classe 3, consistenza 44 mq, rendita 213,04 Euro, indirizzo catastale: VIA GIOVANNI BATTISTA SAMMARTINI n. 23, piano: 1-4, intestato a [REDACTED]

[REDACTED]  
Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: Da Nord a sud in senso orario:

Dell'appartamento: Altra UI/via Sammartini/altra UI/ ballatoio.

Del solaio: altra UI/via Sammartini/altra UI/corridoio.

**A1**

**sottotetto non abitabile 9,3 mq**, composto da 1 vano, sviluppa una superficie commerciale di **2,25** Mq.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>35,20 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>2,25 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 39.567,75</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 35.333,00</b>
Data della valutazione:	<b>11/02/2018</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato [REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED] proprietario con famiglia 5 persone di cui 1 minore [REDACTED]

Con messaggio dipvvf.COM-MI.REGISTRO UFFICIALE.U.0004961.26-01-2018 del comando provinciale dei VVFF di Milano gli occupanti sono diffidati all'utilizzo dell'abitazione per pessimo stato di conservazione dal punto di vista strutturale e carenza di condizioni igienico sanitarie ed impiantistiche. per l'utilizzo dell'immobile è necessario il ripristino delle condizioni di sicurezza.

**AL MOMENTO NON ABITABILE**



## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

#### 4.2.1. Iscrizioni:

**ipoteca volontaria attiva**, stipulata il **17/11/2006** a firma di [REDACTED] notaio in Milano ai nn. 132605/9028 di repertorio, registrata il 29/11/2006 a MILANO 2 ai nn. 16605 1T, iscritta il 30/11/2006 a MILANO 1 ai nn. RG 99150 RP , a favore di CREDITO BERGAMASCO SpA sede in BG CF: 00218400166, [REDACTED] derivante da MUTUO FONDIARIO.  
Importo ipoteca: 300.000,00.  
Importo capitale: 150.000,00.  
Durata ipoteca: 30 anni al termine delle rate di mutuo.  
La formalità è riferita solamente a 21293

**ipoteca volontaria attiva**, stipulata il **31/10/2002** a firma di [REDACTED] notaio in Milano ai nn. 4538 di repertorio, iscritta il 04/11/2002 a MILANO 1 ai nn. RG 68647 RP 15086, a favore di INTESA BCI SpA Milano, [REDACTED] derivante da MUTUO FONDIARIO.  
Importo ipoteca: 154.800,00.  
Importo capitale: 103.200,00.  
Durata ipoteca: 20 anni al termine delle rate di mutuo.  
Ipoteca da estinguersi

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

**pignoramento del 26/05/2015** a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO (MI) ai nn. 22731 di repertorio, trascritto il 25/06/2015 a MILANO 1 ai nn. RG 34392 RP 24279, a favore di Condominio di Via Giovanni Battista Sammartini 23/25 Milano, c.f. 95507110153, contro [REDACTED] DECRETO INGIUNTIVO.  
ATTO DI PRECETTO IN RINNOVAZIONE PER €. 2.396,36

**pignoramento del 15/06/2015** a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE MILANO ai nn. 6773 di repertorio, trascritto il 03/08/2015 a MILANO 1 ai nn. RG 44540 RP 31392, a favore di BANCO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA A R.L. Sede VERONA (VR) CF: 03700430238, contro [REDACTED] derivante da MUTUO FONDIARIO

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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



## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 800,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 2.256,36
Millesimi condominiali:	NP

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED]  
per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (**attuale proprietario dal 17/11/2006**), con atto stipulato il 17/11/2006 a firma di [REDACTED] RI notaio in Milano ai nn. 132604/9027 di repertorio, trascritto il 30/11/2006 a MILANO 1 ai nn. Registro Particolare 58341 Registro Generale 99149, in forza di atto di compravendita.  
Prezzo €. 150.000,00

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED]  
per la quota di 1/2 + 1/2, in forza di atto di compravendita (**ante ventennio fino al 31/10/2002**), con atto stipulato il 23/06/1993 a firma di [REDACTED] notaio in Milano ai nn. 64710 di repertorio, registrato il 29/06/1993 a MILANO ai nn. 15358 2V, trascritto il 15/07/1993 a MILANO 1 ai nn. RG 25639 RP 17399, in forza di atto di compravendita.  
Il titolo è riferito solamente a immobili soppressi, originari del precedente: foglio 228 particella 165 subalterno 14 - foglio 228 particella 165 subalterno 14 - foglio 228 particella 165 subalterno 69.  
FUSIONE del 29/10/2002 protocollo n. 821187 in atti dal 29/10/2002

[REDACTED]  
per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (**dal 31/10/2002 fino al 17/11/2006**), con atto stipulato il 31/10/2002 a firma di [REDACTED] notaio in Milano ai nn. 4537/313 di repertorio, registrato il 18/11/2002 a Milano ai nn. 5582 3 IV, trascritto il 04/11/2002 a MILANO 1 ai nn. RG 68646 RP 41381, in forza di atto di compravendita

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Art 38 CDZ N. **176626400** e successive varianti, [REDACTED], per lavori di FRAZIONAMENTO - relazione asseverata fine lavori e collaudo finale, presentata il 10/10/2002 con il n. 176626400 di protocollo.  
AL MOMENTO L'IMMOBILE NON E' AGIBILE FINO RIPRISTINO SICUREZZA STATICA E IMPIANTI

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Delibera di Consiglio comunale n. 35 del 13/03/2017. Efficace dalla pubblicazione sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 24 del 14/06/2017., l'immobile ricade in zona Z 2 NIL 10 CENTRALE ADR Ambiti contraddistinti da un disegno urbanistico riconoscibile (Titolo II capo III) Tessuti Urbani Compatti a cortina atr. 15.2. Ambito del



piano BERUTO . Progetto cintura verde raggio ciclabile. . Norme tecniche di attuazione ed indici:  
TUC Tessuto Urbano Consolidato (art. 2.1.a) TRF Tessuto urbano di recente formazione (art. 2.1.a.ii)  
ADR rc = esistente negli interventi sino alla ristrutturazione edilizia; rc = 60% negli interventi di  
nuova costruzione e ristrutturazione urbanistica. indice di utilizzazione territoriale unico di 0,35  
mq/mq; 0,35 mq/mq mediante l'utilizzo in forma alternativa o composta di diritti edificatori perequati,  
benefici volumetrici di cui agli artt. 10 e 11 comma 15, dell'indice integrativo di cui all'art. 5 comma 5,  
nonché delle quote di edilizia residenziale sociale di cui all'art. 9; 0,30 mq/mq di accessibilità così  
composto:0,5 mq/mq Sensibilità paesaggistica alta.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: MANCA AGIBILITA'. NECESSARIA MESSA IN SICUREZZA STRUTTURALE IMPIANTISTICA.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: MESSA IN SICUREZZA. RICHIESTA AGIBILITA' ABITABILITA'

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

Costi di regolarizzazione:

- RICHIESTA AGIBILITA' IMMOBILE: €.600,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 240 gg

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: MANCA DEI REQUISITI DI ABITABILITA' PER DISSESTO STATICO STRUTTURALE ED IMPIANTISTICO

Le difformità sono regolarizzabili mediante: RIMESSA IN SICUREZZA STRUTTURE ED IMPIANTI

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

Costi di regolarizzazione:

- RIMESSA IN SICUREZZA STRUTTURE ED IMPIANTI: €.30.800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 240 gg



BENI IN MILANO VIA SAMMARTINI 23, QUARTIERE CENTRALE

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento bilocale 44 mq piano 1 con solaio su ballatoio no ascensore, della superficie commerciale di 35,20 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED] Identificazione catastale:

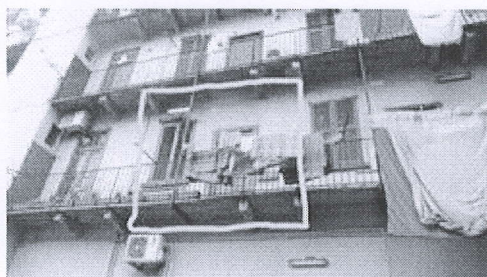
- foglio 228 particella 165 sub. 704 (catasto fabbricati), sezione urbana U, zona censuaria 2, categoria A/4, classe 3, consistenza 44 mq, rendita 213,04 Euro, indirizzo catastale: VIA GIOVANNI BATTISTA SAMMARTINI n. 23, piano: 1-4, intestato a

[REDACTED] R, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: Da Nord a sud in senso orario:

Dell'appartamento: Altra UI/via Sammartini/altra UI/ ballatoio.

Del solaio: altra UI/via Sammartini/altra UI/corridoio.



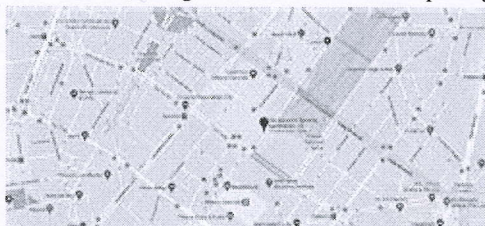
Vista da cortile



Ingresso da strada

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono CSO BUENOS AIRES). Il traffico nella zona è congestionato, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: BINARIO 21 STAZIONE CENTRALE.



PIANTA ZONA



VEDUTA DALLA STRADA CON INDIVIDUAZIONE DEL BALCONE

### SERVIZI

asilo nido

cinema

farmacie

negozi al dettaglio

nella media ★★★★★★★★

nella media ★★★★★★★★

nella media ★★★★★★★★

nella media ★★★★★★★★



palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
polizia	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 2 minuti a piedi FS STAZIONE CENTRALE	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 3 minuti a piedi linee: 87-90-91-92-42	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
tram distante 5 minuti a piedi linea 5 metropolitana distante 3 minuti a piedi MM2-MM3 CENTRALE	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
tangenziale distante 5 minuti auto	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	scasso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	scasso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	peggiore	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	peggiore	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	peggiore	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

All'interno di stabile d'epoca di fronte alla fiancata della stazione centrale, in contesto di ringhiera senza ascensore bilocale con servizio al piano 1 doppia esposizione su cortile e su strada SE-NO.

Appartamento in condizioni insufficienti. Mancanza dei requisiti di abitabilità fino al ripristino statico strutturale ed impiantistico.

Stato di manutenzione delle parti comuni: scarso.

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello:</i> doppia anta a battente realizzato in legno con apertura manuale	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni:</i> doppia anta a battente realizzati in pvc metallo	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> anta a battente realizzati in legno tamburato	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne:</i> , il rivestimento è realizzato in	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



intonaco

*pavimentazione interna:* realizzata in linoleum. Grave imbarcatura del pavimento. Situazione di dissesto statico. Non agibile

possibile ★★★★★★★★

*plafoni:* realizzati in intonaco. Molteplici distacchi di ampie porzioni di intonaco. Situazione di dissesto statico strutturale. non agibile. numerose infiltrazioni e muffa

possibile ★★★★★★★★

*portone di ingresso:* semi blindata realizzato in legno ferro

scarsa ★★★★★★★★

*protezioni infissi esterni:* tapparelle realizzate in plastica

scarsa ★★★★★★★★

Degli Impianti:

*antenna collettiva:* in linea conformità: ASSENTE

possibile ★★★★★★★★

*citofonico:* audio conformità: ASSENTE. NON FUNZIONA

possibile ★★★★★★★★

*elettrico:* sottotraccia ed esterno, la tensione è di 220V conformità: ASSENTE

possibile ★★★★★★★★

*fognatura:* conformità: IN LINEA CON VIGENTE NORMATIVA

mediocre ★★★★★★★★

*gas:* conformità: ASSENTE. DOPO SOPRALLUOGO VVFF E' STATA CHIESTA DAI VVFF INTERRUZIONE EROGAZIONE GAS PER RISCHIO ESPLOSIONE

possibile ★★★★★★★★

*idrico:* sottotraccia con alimentazione in acquedotto pubblico conformità: IN LINEA CON VIGENTE NORMATIVA

scarsa ★★★★★★★★

*termico:* AUTONOMO conformità: ASSENTE. NON ESISTE RISCALDAMENTO - SOLO PRODUZIONE ACS. NON A NORMA

possibile ★★★★★★★★

Delle Strutture:

*solai:* LEGNO E FERRO

molto scarsa ★★★★★★★★

CLASSE ENERGETICA:



[PRESUNTA KWh/m<sup>2</sup>/anno]

CONSISTENZA:

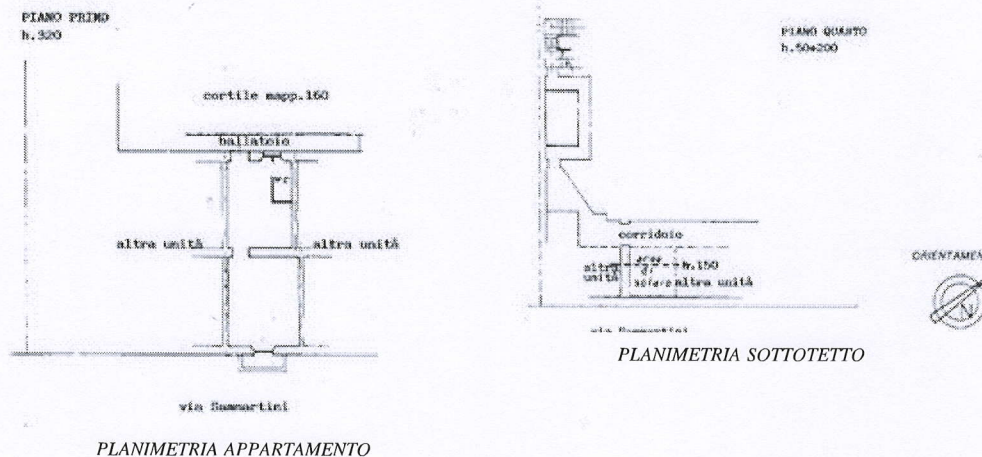
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
APPARTAMENTO PIANO 1	44,00	x	80 %	=	35,20
<b>Totale:</b>	<b>44,00</b>				<b>35,20</b>







#### ACCESSORI:

sottotetto non abitabile 9,3 mq, composto da 1 vano, sviluppa una superficie commerciale di 2,25 Mq.

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

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

##### SVILUPPO VALUTAZIONE:

superficie commerciale = sup. tot. UI comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino con altri alloggi o parti comuni e al 50% nel caso contrario. Balconi al 50%, altre pertinenze (cantine, soffitte, lastrici solari, terrazzi, etc.) coeff compreso tra 5% e 25%. La norma UNI 10750:2005 e l'allegato "C" al D.P.R. n. 138/98 presentano percentuali lievemente differenti che la sottoscritta provvede a raggugliare individuando le percentuali come di seguito riportate. Si tiene conto altresì della RACCOLTA USI n.9 del 5-1-2010 C.C.I.A.A. Mi - COMMISSIONE PROVINCIALE "USI". La superficie commerciale complessiva è stata calcolata dall'interpolazione tra pianta catastale e rilievo planimetrico.

##### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	35,20	x	1.895,00	=	<b>66.704,00</b>
Valore superficie accessori:	2,25	x	1.895,00	=	<b>4.263,75</b>
					<b>70.967,75</b>

##### RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 70.967,75</b>
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 70.967,75</b>

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### SINTETICO COMPARATIVO DIRETTO

Stima a valore di mercato a comparazione diretta, basato sul confronto tra il bene in oggetto e altri



simili compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali nello stesso periodo.

Prima di procedere alla valutazione del bene è necessario individuare alcuni elementi caratteristici del mercato immobiliare della zona. Il mercato delle compravendite, sia per quanto riguarda la domanda, sia per quanto riguarda gli investimenti, sta attraversando un forte momento di crisi, influenzato dalla congiuntura economica che ha investito tutti i settori con conseguente diminuzione delle transazioni riguardanti la compravendita di immobili. Inoltre il mercato immobiliare fondato sullo scambio del patrimonio esistente ha subito un'ulteriore fase di arresto in seguito alla promulgazione delle nuove normative che regolamentano il risparmio energetico e la sicurezza sul lavoro, coinvolgendo l'involucro edilizio che a seconda delle modalità costruttive abbisogna di costi sempre maggiori in fase di manutenzione/ristrutturazione al fine di rispondere ai requisiti di isolamento termico, acustico e di sicurezza.

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto della ubicazione territoriale, destinazione urbanistica, sistema costruttivo, tipologia dell'intero compendio, delle finiture interne ed esterne, degli accessori a pertinenza dell'immobile, dello stato manutentivo sia ordinario che straordinario, delle condizioni igienico sanitarie, della situazione condominiale e della situazione urbanistico/amministrativa. Al fine di valutare i beni ha tenuto conto quindi di tutte le situazioni intrinseche ed estrinseche degli immobili. Per esprimere il giudizio di stima ha adottato il procedimento sintetico comparativo che risulta il più affidabile all'attualità per individuare il più probabile valore di mercato dei beni immobili in esame, stimati come oggetto di trattazione per vendita. E' stata effettuata un'indagine di mercato particolarmente mirata e di comparazione su compravendite di immobili simili o analoghi, avvenuti in tempi recenti per il comune in questione e nel contesto in cui è ubicato l'immobile oggetto di stima. Si è tenuto infine conto anche della situazione riferita ad un momento di sofferenza e stagnazione del mercato immobiliare, che vede sistematicamente un rallentamento delle vendite coattive, al fine di rendere più realistica, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo.

La proposta del valore di diritto qui di seguito formulata è scaturita anche dall'analisi del mercato delle aste giudiziarie in riferimento ad altre unità limitrofe con medesima tipologia.

Anno 2017 - Semestre 1 Provincia: MILANO Comune: MILANO Fascia/zona: Semicentrale/STAZIONE CENTRALE VIALE STELVIO Codice zona: C15 Microzona: 0 Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale. tipologia abitazioni di tipo economico. stato conservativo normale MIN €/mq 1.500,00 - MAX €/mq €. 2.100,00.

Offerte di vendita libero mercato zona: MIN €/mq 2.348,00 MAX €/mq 3.975,00 MED €/mq 2.642,00

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di MILANO, ufficio del registro di MILANO, conservatoria dei registri immobiliari di MILANO 1, ufficio tecnico di MILANO, agenzie: TECNOCASA - WWW.CASA.IT - WWW. SUBITO.IT - WWW. IDEALISTA.IT - IMMOBILIARE.IT.- MITULA, osservatori del mercato immobiliare O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - Borsa Immobiliare della Camera di Commercio - OSMI - 1° e 2° semestre 2014; 1° e 2° semestre 2015; 1° 2° semestre 2016; 1° semestre 2017.

#### 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	35,20	2,25	70.967,75	70.967,75
				<b>70.967,75 €</b>	<b>70.967,75 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 31.400,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 39.567,75**

**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: **€. 1.978,39**

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

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

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 2.256,36**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 35.333,00**

data 11/02/2018

il tecnico incaricato  
dott. arch. STEFANIA MAGNI

Firmato digitalmente da

**stefania magni**

O = Ordine degli Architetti  
PPC di Milano/80138830155  
C = IT  
Data e ora della firma:  
11/02/2018 14:44:17



DOTT. ARCH. STEFANIA MAGNI



LA PRESENTE INTEGRA E COMPLETA LA PERIZIA DEPOSITATA IN DATA  
11/02/2018 DI CUI FA PARTE INTEGRANTE

TRIBUNALE DI MILANO - SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI  
R.G.E. 1560/2015 (RIUN 1632/2015) G.E. FIENGO

Creditore Procedente: **Condominio di Via Sammartini 23/25 Milano**  
Con avv. Michele BORELLO  
Intervenuto: **EQUITALIA NORD - BANCO BPM**

Debitore esecutato: **[REDACTED]**

**INTEGRAZIONE ELBORATO PERITALE**  
**COMPUTO SPESE DI MASSIMA - MESSA IN SICUREZZA STRUTTURALE**  
**Immobile in via Sammartini 23 piano 1 - mq. 44**

La presente integrazione è volta a precisare gli importi relativi alla messa in sicurezza strutturale ed impiantistica dell'oggetto pignorato. Conferma il valore già computato, (e quindi già scorporato) in perizia depositata in data 11/02/2018, pari ad €. 31.400,00 come importo totale di massima per la messa in sicurezza dell'immobile.

Pertanto il **valore di vendita** dell'immobile allo stato attuale, pari a **€. 35.333,00** resta immutato.

Dal momento che risulta impossibile prevedere lo stato delle strutture ed il comportamento delle parti ad esse collegate, nonché le modalità e gli accordi per la messa in opera del cantiere sul sottostante esercizio commerciale; si ipotizzano (oltre agli importi di massima precedentemente esposti pari a €. 31.400,00), opere extra per €. 22.000,00, come da schema sottostante.

Gli importi per la messa in sicurezza ed il ripristino strutturale-impiantistico, necessari all'ottenimento dei requisiti di abitabilità, possono pertanto variare tra un **minimo di €. 30.000,00 circa** ad un **massimo di 54.000,00 circa**, escludendo gli accordi per le penali di "fermo negozio" dell'esercizio commerciale sottostante.

**Stato di fatto**

Immobile posto al piano 1 in stabile di ringhiera edificato tra il 1910 e il 1930.

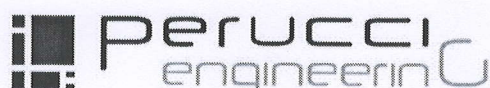
N. 2 vani su ballatoio, 44 mq, doppio affaccio su cortile interno e strada.

Allo stato attuale manca dei requisiti di abitabilità per dissesto statico strutturale ed impiantistico. Il pessimo stato di conservazione dal punto di vista strutturale e la





DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI



carezza di condizioni igienico sanitarie ed impiantistiche rendono l'immobile al momento non abitabile.

Si diffidano gli abitanti dall'occupazione dell'immobile e dall'utilizzo degli impianti.

- Il pavimento, specialmente nella camera su strada, si presenta marcatamente imbarcato ed in pendenza verso strada, al carico dinamico la struttura risulta molto mobile, facendo ipotizzare che le condizioni del solaio non garantiscano il carico minimo.
- Nella sala/cucina si osserva la presenza di un esteso distacco di intonaco dal soffitto, con lacune nella struttura del solaio. Si intravedono parti marcescenti.
- Gli impianti elettrico ed idraulico non sono certificati e non osservano le prescrizioni minime di sicurezza rilevandosi pericolosi per incendio ed allagamento.
- Si osserva la presenza di una caldaia per acqua calda sanitaria a gas con grave difficoltà di accensione/funzionamento, rischio esplosione.
- Molte zone su pareti e soffitto sono interessate da presenza di muffa ed umidità marcata.

#### Elenco opere e costi messa in sicurezza-abitabilità

Elenco opere necessarie per assicurare l'abitabilità del bene pignorato e messa in sicurezza strutturale dello stesso	€. 31.800,00
Varianti eventualmente necessarie	€. 22.000,00

OPERE DA ESEGUIRE mq. 44 2 vani	IMPORTO
REDAZIONE PRATICA EDILIZIA - SCIA PER AGIBILITA' - SCIA art. 22 DPR 380/2001 - interventi di manutenzione straordinaria (pesante) di cui all'articolo 3, comma 1, lettera b) del d.P.R. n. 380/2001, che riguardino le parti strutturali dell'edificio (Attività n. 4, Tabella A, Sez. II del d.lgs. n. 222/2016, art. 22 comma 1, lettera a) del d.P.R. n. 380/2001 ) interventi di restauro e risanamento conservativo (pesante) di cui all'articolo 3, comma 1, lettera c) del d.P.R. n. 380/2001, qualora riguardino parti strutturali dell'edificio (Attività n. 6, Tabella A, Sez. I del d.lgs. n. 222/2016, art. 22 comma 1, lettera b) del d.P.R. n. 380/2001 )	1.500,00 €

ORDINE ARCHITETTI DI MILANO N.8184 PERITO TRIBUNALE MILANO SEZ. CIVILE N.11176 - SEZ. PENALE N. 899

TRIBUNALE DI MILANO - SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI  
RGE 1560/2015 - DOCT. FIENGO





DOTT. ARCH. STEFANIA MAGNI

RICHIESTA AGIBILITA'	600,00 €
REDAZIONE PROGETTO STATICO STRUTTURALE Studio fattibilità Progettazione esecutiva opere Coordinatore Sicurezza (CSP - CSE) Relazione strutturista/calcoli spessori	2.500,00 €
DIREZIONE LAVORI 15% SULL'IMPORTO DEI LAVORI	3.000,00 €
OPERE EDILIZIE DI MESSA IN SICUREZZA STRUTTURALE Analisi statica e del degrado piano 1 e sottostante Messa in sicurezza cantiere mediante puntelli Allestimento cantiere Demolizioni pavimento e soffitto, trasporto pubbliche discariche macerie Messa in luce strutture esistenti, rinforzo Verifica degli appoggi/rinforzo murature Messa a punto soletta Fornitura e posa nuovo pavimento laminato con zoccolino	20.000,00 €
RIFACIMENTO IMPIANTO ELETTRICO E CERTIFICAZIONI	800,00 €
RIFACIMENTO IMPIANTO IDRAULICO E CERTIFICAZIONI	1.200,00 €
RIFACIMENTO IMPIANTO RISCALDAMENTO GAS E CERTIFICAZIONI	1.800,00 €
<b>TOTALE COMPLESSIVO MESSA IN SICUREZZA</b>	<b>31.400,00 €</b>

<b><u>IPOTETICHE VARIANTI IN AGGIUNTA</u></b>	
SOSTITUZIONE TOTALE TRAVI - RINFORZO MURATURE E FONDAZIONI	3.000,00 €
RIFACIMENTO BAGNO	8.000,00 €
VERIFICA PARETI E INTONACI	3.000,00 €
PENALE PER OCCUPAZIONE PIANO SOTTOSTANTE	5.000,00 €
SOSTITUZIONE SERRAMENTO	3.000,00 €
<b>TOTALE MASSIMO OPERE IN VARIANTE</b>	<b>22.000,00 €</b>

<b>TOTALE COMPLESSIVO MESSA IN SICUREZZA + VARIANTI</b>	<b>53.400,00 €</b>
---	--------------------

ORDINE ARCHITETTI DI MILANO N.8184 PERITO TRIBUNALE MILANO SEZ. CIVILE N.11176 - SEZ. PENALE N. 899

TRIBUNALE DI MILANO - SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI  
RGE 1560/2015 - DOCT. FIENGO

