

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: Condominio via Ciconi n. 8, Milano

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. 1131/2017

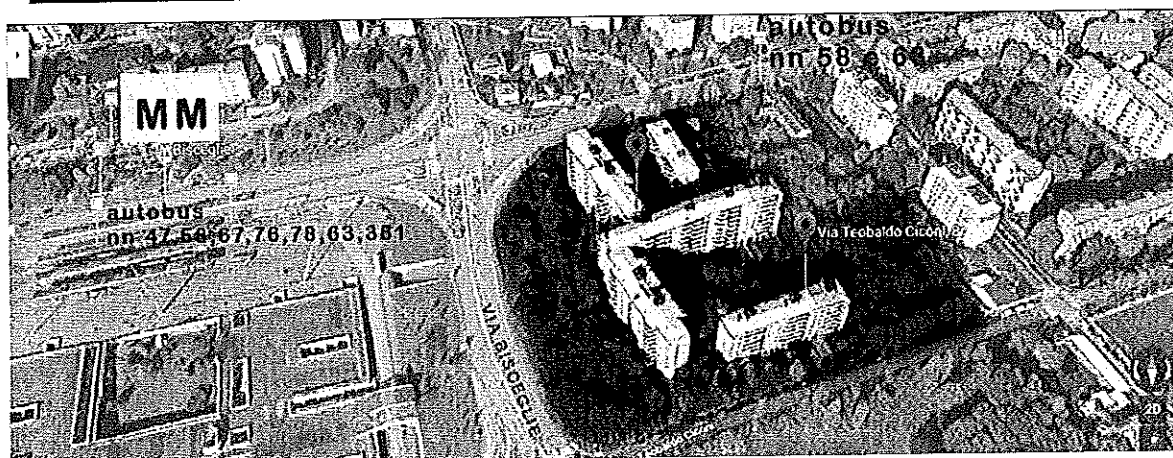
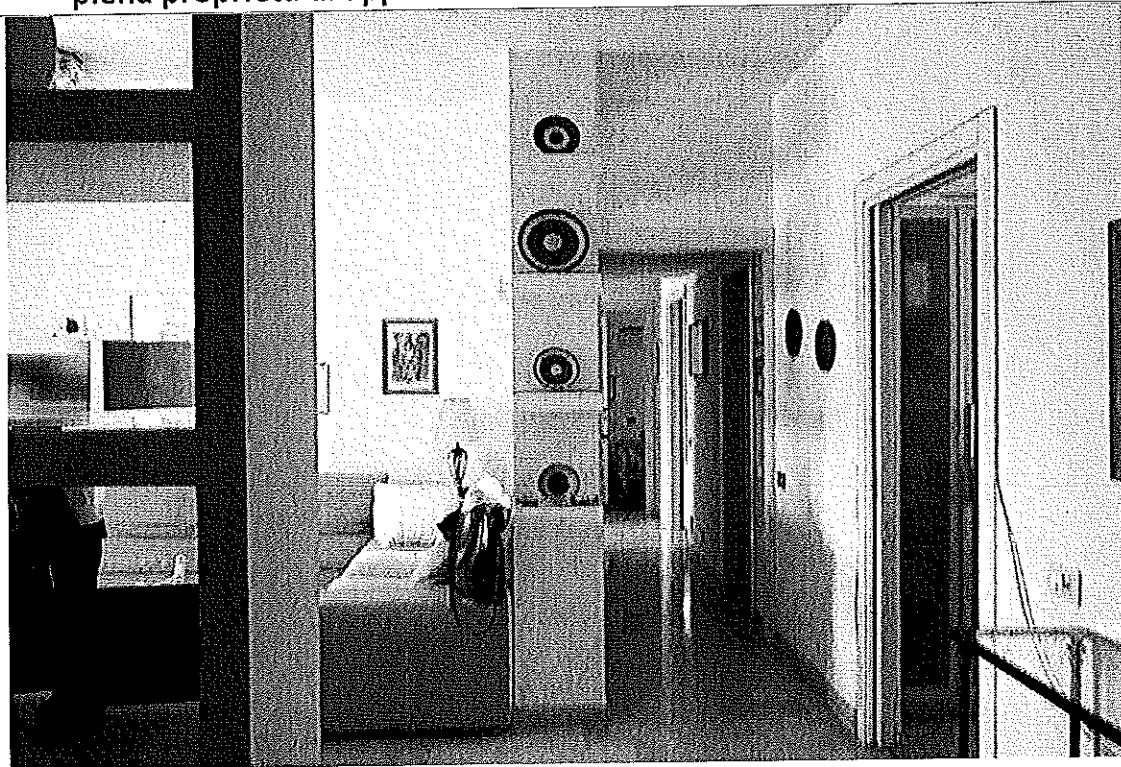
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 02/07/2018 h. 11,15

Giudice Esecuzioni: Dr.ssa Gabriella MENNUNI

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto unico

piena proprietà di appartamento - a Milano via Teobaldo Ciconi n. 8



Esperto alla stima: Arch. Sabrina Greco
Partita IVA: 05369440960
Studio in: Via Chiasserini 68 - 20157 Milano
Email: sabrinagreco.arch@gmail.com
Pec: greco.9324@oamilano.it

INDICE SINTETICO

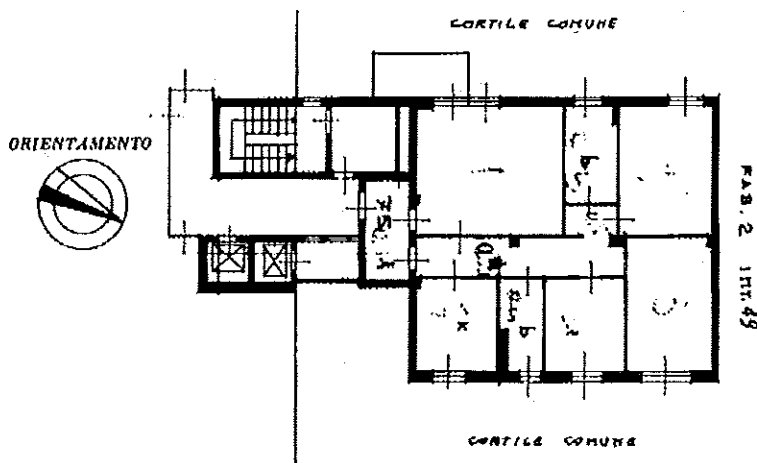
Bene: Via Teobaldo Ciconi n. 8 - Milano

1. **Dati Catastali**
Lotto: unico
Corpo: A
Categoria: Abitazioni di tipo economico [A3]
Dati Catastali:
foglio 462, part. 134, sub. 5, cat. A/3, P1- 9, cl.5, vani 7, R.C. euro 1.102,64
2. **Stato di possesso**
Occupato dai debitori
3. **Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili**
Visitabile e adattabile
4. **Creditori Iscritti**
 - Banca Popolare di Sondrio – Società coop. per azioni (creditore fondiario intervenuto)
 - CONDOMINIO DI VIA CICONI N. 8 (creditore precedente)
 - AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE (creditore intervenuto)
 - Notaio Dr. Ciro de Vivo (creditore intervenuto)
5. **Comproprietari**
nessuno
6. **Misure Penali**
NO
7. **Continuità delle trascrizioni**
SI
8. **Prezzo**
Lotto: 001 - Prezzo da libero: € 260.000,00

Beni in Milano
via Teobaldo Ciconi n. 8 - scala E

Lotto: UNICO

A Milano, via Teobaldo Ciconi n. 8, corpo interno, al primo piano appartamento composto da ampio soggiorno, tre camere, cucina abitabile, due bagni, ingresso, corridoio, balcone oltre al solaio.



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

bene sito in Via Teobaldo Ciconi n. 8

1. Quota e tipologia del diritto

1. di [redacted] nata a [redacted]

Cod. Fiscale: [redacted] (da atto di provenienza di stato civile coniugata in regime di comunione dei beni con [redacted])

per 1/4 di piena proprietà e 1/4 di usufrutto

2. di [redacted] nato a [redacted]

Cod. Fiscale: [redacted] (da atto di provenienza di stato civile coniugata in regime di comunione dei beni con [redacted])

per 1/4 di piena proprietà e 1/4 di usufrutto

3. di [redacted] nata a [redacted] Cod. Fiscale: [redacted]

per 1/2 di nuda proprietà

Identificato al catasto Fabbricati di Milano:

Intestazione:

1) [redacted] nata a [redacted] c.f. [redacted]

per 1/4 di piena proprietà e 1/4 di usufrutto

2) [redacted] nato a [redacted]

c.f. [redacted] per 1/4 di piena proprietà e 1/4 di usufrutto

3) [redacted] nata a [redacted] c.f. [redacted]

per 1/4 di nuda proprietà

foglio	partic	sub.	Cat.	cosisten	classe	Superficie catastale	Rendita	partita
462	134	5	A/3	7 vani	5	Totale: 119 m ² Totale escluse aree scoperte: 118 m ²	€ 1.102,64	178446
Indirizzo: VIA TEOBALDO CICONI n. 8						Piano 1-9		

Mappali terreni correlati Foglio 462 - Particella 134

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; Impianto meccanografico del 30/06/1987

Millesimi di proprietà di parti comuni: 4,76/1000 (come da tabelle millesimali condominiali)

Confini

Appartamento: a nord fabbricato 2 int. 49, a est cortile comune, a sud vano scala e spazi comuni, a ovest cortile comune

Solaio: a nord sottotetto, a est solaio n. 74, a sud corridoio comune, a ovest solaio n. 76

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- con accesso in data 20/11/2017 si riscontravano alcune difformità nella distribuzione interna rispetto alla scheda catastale depositata (rimozione di una porzione di muro che separa il soggiorno dal corridoio e dall'ingresso e arretramento dell'accesso al corridoio)

Regolarizzabili mediante: presentazione modulo DOCFA all'Agenzia delle Entrate – servizi catastali

Costi orientativi: verranno calcolati più Avanti unitamente alla parte edilizia (punto 7)

Note sulla conformità catastale: unità immobiliare non conforme ma regolarizzabile

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

In zona periferica ovest di Milano, in posizione intermedia tra le fermate della MM linea rossa Bisceglie e Inganni, a parte del quartiere "Zurigo" edificato da Coop. Edilizia ACLI nella metà degli anni Settanta.

La zona è servita ottimamente dal trasporto pubblico con la stazione MM1 Bisceglie distante circa 500 m e Inganni a circa 750 m. e nelle immediate vicinanze delle fermate delle autolinee nn. 49 (Piazza Tirana - MM1 Lotto), 58 (Cadorna FN - Baggio Via Noale) e 63 (Q.re degli Olmi - MM1 Bisceglie) oltre a numerose altre linee in prossimità della stazione MM. Per quanto riguarda il trasporto privato la zona è facilmente collegata alla viabilità urbana e provinciale dalle vie Bisceglie, Zurigo, Inganni; nel quartiere però il parcheggio è difficoltoso.

Nella zona sono presenti tutti i consueti servizi urbani (scuole, centro religioso, piscina ...) e alcune dotazioni particolari (Stadio del Pattinaggio a 1 km, Centro Ospedaliero a 800 m.) oltre a strutture commerciali della grande distribuzione (supermercato Pam ed Esselunga di via Forze Armate) e di vicinato lungo via dell'Allo-dola, del Passero e Piazza San Giovanni Battista della Creta lungo le quali si trovano anche il centro religioso e l'Associazione Sportiva Dilettantistica.

Caratteristiche zona: periferica a carattere residenziale.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

OBAttrazioni paesaggistiche: Giardino delle Crocerossine, Parco Moravia

Principali collegamenti pubblici: MM1 Bisceglie a 500 m., fermata autolinee a 400 e 500m.

Servizi offerti dalla zona: tutti i normali servizi urbani, in particolare scuole e centro religioso a 400 m., Associazione Sportiva Dilettantistica a 250 m, altri impianti sportivi a 800 m., piscina a 1 km

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dai debitori

Note: In data 20-11-2017 si eseguiva regolarmente l'accesso congiuntamente al custode nominato. L'immobile risultava occupato dai coniugi [REDACTED]

Da interrogazione in Anagrafe tributaria alla data del 14/11/2017 non risultano registrati contratti di locazione e/o comodato a nome dei debitori.

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:**

- Domanda giudiziale;

A favore di

- [redacted] nato a [redacted]

- [redacted] nata a [redacted]

Contro [redacted]

Derivante da: atto di citazione del 21/01/1991 notif. il 31/01/1991

Iscritto/trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1

in data 18/03/1991 ai nn. Gen. 11662 part. 8413

nota: trattasi di trascrizione di domanda di verifica della scrittura privata del 20/07/1988 mediante la quale i coniugi [redacted] cedevano a favore di

[redacted] e per essi a favore dei nipoti [redacted]

nata a [redacted] e [redacted] nata a [redacted] la nuda proprietà con riserva di usufrutto

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

Nessuno.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuno.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuno.

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

- Ipoteca volonatria;

A favore di Banca Popolare di Sondrio – Società cooperative per azioni

c.f. 00053810149

Contro [redacted] (debitore ipotecario), [redacted] (debitore ipotecario), [redacted] (terzo datore d'ipoteca);

Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario, dott. Maurizio Conte di Corsico (MI) rep. nn. 50180/10316 del 17/01/2012

Importo ipoteca: € 500.000,00 capitale € 250.000,00;

Durata mutuo: 15 anni

Iscritto/trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1

in data 19/01/2012 ai nn. Gen. 3206 part. 427

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento

A favore di CONDOMINIO DI VIA CICONI N. 8 IN MILANO c.f. 80300700152

per la quota di 1/1 di piena proprietà

Contro [redacted], [redacted], [redacted]

Derivante da: verbale di pignoramento immobili del 11/04/2017 rep. 15390

Iscritto/trascritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1

in data 24/05/2017 ai nn. Gen. 36059 part. 24661;

nota:

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Aggiornamenti catastali nelle date del 02/11/2017; aggiornamento ipotecario in data 20/06/2018

4.3 **Misure Penali**

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: circa € 2.750 (come da comunicazione dell'Amministratore)

delle quali nella gestione ordinaria a consuntivo dal 01/04/2016 al 31/03/2017 € 205,46 per proprietà, € 776,67 per generali, € 92,14 per ascensore, € 564,37 per riscaldamento, € 178,43 per acqua e acqua calda, € 518,82 per supercondominio. A tutto il 2017 risultano scadute e pagate le spese straordinarie relative all'installazione delle termovalvole per circa € 660,00.

Si evidenzia che il futuro aggiudicatario delle porzioni immobiliari facenti parte del Lotto dovrà attivarsi ed acquisire presso l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico degli immobili per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati. Dal valore di stima del bene, per formare il prezzo base d'asta, si detrarrà l'importo relativo alle spese ordinarie di un biennio calcolato sulla base della documentazione condominiale fornita in ambito peritale.

Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi: Dalla documentazione inviata dall'amministratore dello stabile, relativa al riparto consuntivo per il periodo 01/04/2016 - 31/03/2017, non si rilevano situazioni di morosità significative ad eccezione di tre posizioni su n. 248 unità immobiliari (appartamenti e box). Una delle tre è oggetto della presente relazione.

Millesimi di proprietà: 4,76/1000 (come da tabelle millesimali condominiali)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: immobile visitabile e adattabile

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: --

Attestazione Prestazione Energetica: a tutto il 15/05/2018 da accesso al Catasto Energetico CEER non risultano depositati APE/ACE

Indice di prestazione energetica: --

Note Indice di prestazione energetica: --

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: non rilevati in ambito peritale

Avvertenze ulteriori: nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1 Attuali Proprietari**

1. di [REDACTED]

per 1/4 di usufrutto ciascuno

2. di [REDACTED]

per 1/4 di piena proprietà ciascuno

3. di [REDACTED]

per 1/2 di nuda proprietà

nota: l sigg. / [REDACTED] in forza di compravendita, dott. Fulvio Zoppi notaio in Milano, in data 16/06/1988 acquistano l'intero e in forza di compravendita, dott. Paolo Lovisetti notaio in Milano, in data 29/05/1998 vendono alle figlie la nuda proprietà ([REDACTED]). In forza di donazione accettata, dott. Silvia Zardi notaio in Milano, in data 04/04/2006 Archetti Monica dona 1/2 di nuda proprietà ai genitori (si veda più sotto).

6.2 Precedenti proprietari

Titolare/Proprietario:

[redacted]
dal 07/06/1975 al 16/06/1988

In forza di compravendita, notaio dott. P. Pipitone, in data 07/06/1975 rep. nn. 43321;
trascritto a Milano 1, in data 01/07/1975, ai nn. gen 11491 part 10602

Titolare/Proprietario:

[redacted] coniugi in comunione legale dei beni
dal 16/06/1988 al 29/05/1998

In forza di compravendita, dott. Fulvio Zoppi notaio in Milano, in data 16/06/1988 rep. nn.
63712/6484;

trascritto a Milano 1, in data 14/07/1988, ai nn. gen 31646 part 21862

contro [redacted]

note:

Titolare/Proprietario:

[redacted] per il diritto di 1/2 di nuda proprietà
dal 29/05/1998 al 04/04/2006 limitatamente a [redacted]

dal 29/05/1998 a tutt'oggi limitatamente a [redacted]

In forza di compravendita, dott. Paolo Loviseti notaio in Milano, in data 29/05/1998 rep. nn.
241765;

trascritto a Milano 1, in data 04/06/1998, ai nn. gen 22410 part 15621

contro [redacted] per il diritto di nuda proprietà

note: i signori [redacted] hanno venduto alle figlie, signorine [redacted]
[redacted] che hanno accettato e acquistato in quota metà per ciascuna, la nuda proprietà
dell'immobile, riservandosi essi venditori il diritto di usufrutto vitalizio con reciproco diritto di
accrescimento

Titolare/Proprietario:

[redacted] nato a [redacted], il diritto di nuda proprietà
per la quota di 1/4

[redacted] nata a [redacted] il diritto di nuda proprietà per la
quota di 1/4

dal 04/04/2006 a attuali proprietari

In forza di donazione accettata, dott. Silvia Zardi notaio in Milano, in data 04/04/2006 rep. nn.
149961/6818;

trascritto a Milano 1, in data 12/04/2006, ai nn. gen 29269 part 16244

contro [redacted]

7. PRATICHE EDILIZIE:

In data 12/03/2018 si eseguiva l'accesso agli atti di fabbrica dello stabile di via Ciconi 8, mentre con lettera con pg 83617/18 del 19/02/2018 lo Sportello Unico per l'Edilizia comunicava che "nulla figura essere stato presentato presso l'Area Sportello Unico per l'Edilizia nel decennio 1988/1998", decennio entro il quale la proprietà il giorno del sopralluogo dichiarava di avere eseguito le modifiche edilizie interne (rimozione di una porzione di muro che separava il soggiorno dal corridoio e dall'ingresso e arretramento dell'accesso al corridoio).

Numero pratica: 1252 del 03/07/1972

Intestazione: Coop. Edilizia ACLI "Le Orchidee" s.r.l.

Tipo pratica: Licenza per Opere Edilizie

Per lavori: costruzione fabbricati di cinque, sette e nove piani fuori terra ad uso abitazione, autorimesse e recinzione della proprietà

Domanda in data 11/05/1971 atti 95525/1630/71

Rilascio in data: 03/07/1972 n 1252 Atti 33386/429/72

Varianti:

- Numero pratica: 2524 del 21/12/1973 Atti 178375/3620/73

Domanda in data 18/09/1973

Per lavori: modifica dei colori del rivestimento di facciata

- Numero pratica: 711 del 09/04/1974 Atti 28135/431/74

Domanda in data 19/10/1973

Per lavori:

Agibilità: n. 391 del 22/05/2003 Atti pg 71.575.400/2003

7.1 Conformità edilizia:

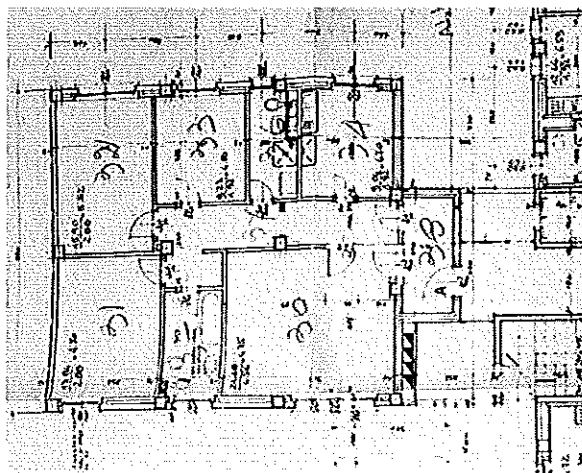
Difformità: piccole difformità nelle opere interne

Regolarizzabili: SI

Regolarizzazioni: presentazione di pratica edilizia in sanatoria e aggiornamento della scheda catastale

Costi di regolarizzazione: costi indicativi comprensivi di incarico ad un tecnico per la presentazione della pratica edilizia e catastale comprensivi di iva e accessori, oneri per la presentazione della sanatoria e catastali € 2.300,00

Si riporta la pianta allegata al verbale di terza visita negli Atti di fabbrica, sono stati colorati in giallo, come da rilievo in data 20/11/2017, i tavolati che risultano essere stati demoliti e in rosso quelli costruiti in difformità.



7.2

Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	di C.C. n. 16 del 22 maggio 2012 Ultimo aggiornamento: delibera C.C. n.24 del 11/09/2017
Zona omogenea:	- ADR Ambiti contraddistinti da un disegno urbanistico riconoscibile- Tessuti Urbani a impianto aperto (PdR tav R02Var)
Norme tecniche di attuazione:	art. 15.3
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	no
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	no

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	no
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Descrizione: di cui al corpo A)
Abitazione di tipo economico [A3]

A Milano, via Teobaldo Ciconi n. 8, corpo interno, scala E, al primo piano appartamento composto da ampio soggiorno, tre camere, cucina abitabile, due bagni, ingresso, corridoio, balcone oltre al solaio.

A parte di complesso immobiliare con accesso da via Ciconi n. 8, costituito da fabbricato di nove piani fuori terra, suddiviso in sei corpi scale e con ampio giardino condominiale. Il complesso è amministrato da supercondominio (civico n. 8) e da condominio per le scale C-M.

Le strutture portanti sono in cemento armato, la copertura a falde, le facciate sono rivestite con pannelli prefabbricati in cemento granulare e intonaco plastico, i balconi sono protetti da parapetti pieni in cemento con corrimano in alluminio, le finestre sono oscurate da tapparelle.

Gli impianti di riscaldamento e per la produzione di acqua calda sono centralizzati. Sono presenti l'ascensore, l'impianto citofonico, il servizio di portineria attivo tutto il giorno, l'impianto tv centralizzato. Il condominio è allacciato alle normali utenze urbane (fogna, acqua ecc.) e la zona è servita dalla fibra ottica.

Le parti comuni si presentano in buono stato di manutenzione.

L'appartamento oggetto di perizia è posto al primo piano (secondo fuori terra) della scala E alla quale si accede attraversando il giardino. L'appartamento ha doppio affaccio su cortile e giardino interni con a ovest il soggiorno con il balcone, il bagno padronale e la camera matrimoniale; a est la cucina, il secondo bagno, la camera singola e un'altra camera matrimoniale. I locali hanno un'altezza utile di circa m. 2,90. I pavimenti sono rivestiti in piastrelle di marmo 25x50 nel soggiorno, in ingresso e nel corridoio, piastrelle di gres in cucina e di ceramica nel bagno, in parquet nelle camere. Le pareti sono finite al civile e tinteggiate di bianco. I serramenti esterni sono in legno con doppi vetri in una camera e in un bagno, vetro singolo nel resto della casa, oscurati da tapparelle in plastica e protetti da inferriate. I serramenti interni sono in legno tamburato di discreta fattura. I corpi scaldanti sono del tipo tradizionale in ghisa. Gli impianti elettrico e idraulico sono sottotraccia.

I bagni sono completi con wc, bidet, lavabo doppio e vasca da bagno quello più grande e con wc, bidet, lavabo e doccia il secondo.

Gli ambienti hanno forma regolare.

La soffitta è posta al nono piano ed è identificata con il numero 75, ha forma regolare e soffitto inclinato con altezza massima in prossimità del colmo del tetto di circa m. 2,40.

1. Quota e tipologia del diritto

1. di [redacted] nata a [redacted]

Cod. Fiscale: [redacted] (da atto di provenienza di stato civile coniugata in regime di comunione dei beni con [redacted])

per 1/4 di piena proprietà e 1/4 di usufrutto

2. di [redacted] nato a [redacted]

Cod. Fiscale: [redacted] (da atto di provenienza di stato civile coniugata in regime di comunione dei beni con [redacted])

per 1/4 di piena proprietà e 1/4 di usufrutto

3. di [redacted] nata a [redacted] Cod. Fiscale: [redacted]

per 1/2 di nuda proprietà

Superficie complessiva lorda di circa mq 124,00 (appartamento con balcone e soffitta)

E' posto al piano: primo - nono

L'edificio è stato costruito nel: 1973

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,90 circa

L'intero fabbricato è composto da n. 10 piani complessivi di cui fuori terra n. 9 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono. Le parti comuni e l'appartamento si presentano in buono stato di manutenzione generale. Dalla documentazione condominiale si evince che le manutenzioni vengono svolte con regolarità.

L'unità immobiliare si presenta in ordine ma dal momento che l'ultima ristrutturazione è stata effettuata alla fine degli anni Novanta necessita della revisione degli impianti. I pavimenti nella zona giorno e nelle camere sono quelli originari del fabbricato; si segnala la necessità di manutenzione in particolare del parquet e di manutenzione o sostituzione di alcuni serramenti (si ipotizza un costo orientativo di circa 15.000 euro).

Impianti: Impianto elettrico: Esiste l'impianto elettrico. In ambito peritale non è stato possibile acquisire documentazione relativa agli impianti

Riscaldamento: Esiste l'impianto termoidraulico. In ambito peritale non è stato possibile acquisire documentazione relativa agli impianti

Impianto di raffrescamento: limitatamente al soggiorno. In ambito peritale non è stato possibile acquisire documentazione relativa agli impianti

Ascensori: L'immobile dispone di ascensore. In ambito peritale non è stato possibile acquisire documentazione relativa agli impianti

Scarichi: Non è stata rilevata la presenza di scarichi potenzialmente pericolosi.

Informazioni relative al calcolo della consistenza

Criterio di misurazione consistenza:

Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari

Criterio di calcolo consistenza commerciale: D.P.R. 23 marzo 1998 n.138

La superficie commerciale è pari alla somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini) e di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

Alle diverse tipologie di superficie si applica un coefficiente utile per ricavare la superficie commerciale equivalente.

La misurazione in mq della superficie è effettuata seguendo il perimetro esterno (da spigolo a spigolo) dei muri perimetrali. Se il muro perimetrale è in comunione con un altro edificio, con un'altra unità immobiliare o con una parte degli enti comuni al fabbricato, viene calcolato solo al 50%.

Tipologia superficie	Superficie	Percentuale da considerare	Superficie commerciale
Superficie principale			
100% Superficie calpestabile più 100% sup. muri divisorii interni più 50% superfici portanti e perimetrali -100% in caso di immobili autonomi-	115	100%	115,00
Balconi			
Balconi comunicanti con i vani principali e con i vani accessori fino a mq. 25	4	30%	1,2
<u>Vani Accessori a servizio indiretto dei vani principali quali soffitte, cantine, e simili, computata nella misura</u>			
comunicanti con i vani principali e con i vani accessori diretti	0	50%	0
non comunicanti	5	25%	1,25
totale	124		117,45

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Agenzia del territorio

Periodo: 2-2017

Zona: Periferica/LORENTEGGIO, INGANNI, BISCEGLIE, SAN CARLO B

Tipo di destinazione: residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: lorda
Stato conservativo: ottimo
Valore di mercato min (€/mq): 2.200
Valore di mercato max (€/mq): 3.000
Stato conservativo: normale
Valore di mercato min (€/mq): 1.800
Valore di mercato max (€/mq): 2.200

Criteri estimativi FIMAA (Milano MonzaBrianza Lodi)

Camera di Commercio

Periodo: 1-2017
Zona: Inganni – S. Cristoforo
Tipo di destinazione: residenziale
Tipologia: Appartamenti recenti / ristrutturati
Superficie di riferimento: lorda
Valore di mercato min (€/mq): 1.600
Valore di mercato max (€/mq): 2.200

Criteri estimativi Borsinoimmobiliare.it

Periodo: giugno 2018
Zona: Lorenteggio, Inganni, Bisceglie
Tipo di destinazione: residenziale
Tipologia: abitazioni civili in buono stato
Superficie di riferimento: lorda
Valore di mercato min (€/mq): 1.801
Valore di mercato max (€/mq): 2.206

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 20/06/2018

Fonte di informazione: https://www.immobiliare.it/62149144-Vendita-Quadrilocale-via-CICONI-8-Milano.html?gclid=EAIaIQobChMI46zatYHk2wIVxIXVCh2WWAgQEAAAYASAAEgLOovD_BwE

Descrizione: Nelle immediate vicinanze MM Bisceglie in complesso medio signorile recentemente rimodernato immerso nel verde con aree giochi per bambini e servizio di portineria proponiamo al piano alto, ottimo quadrilocale MQ 125 con doppia esposizione, composto da ampio ingresso con annesso ripostiglio, soggiorno con terrazzino, cucina abitabile con altro terrazzino, 3 camere da letto di cui 2 matrimoniali e una cameretta, 2 bagni entrambi finestrati. Completa la proprietà un vano di cantina.

Indirizzo: Via Ciconi n. 8

Osservazioni: l'appartamento oggetto di valutazione è posto al primo piano, ipotizzando una differenza tra i due immobili di cinque piani e che la differenza di valore per ciascun piano possa corrispondere a 1,5% con una differenza tra i due immobili per la sola caratteristica di piano di circa il 7,5%

Superfici principali e secondarie: 125

Superfici accessorie: --

Prezzo/Prezzo richiesto: 330.000,00

pari a 2.659,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 20/06/2018 (pubblicato 02/02/2018)

Fonte di informazione: <https://www.kijiji.it/annunci/vendita/milano-annunci-milano/quadrilocale-via-teobaldo-ciconi-8-milano/122565096>

Descrizione: Immobile sito al settimo ed ultimo piano in palazzina con doppio ascensore, servizio di portineria attivo tutto il giorno e ampio giardino condominiale con parco giochi. La zona giorno è formata dall'ingresso (che conduce al primo ripostiglio e al guardaroba), dalla cucina abitabile, dotata di dispensa, e dal soggiorno (entrambi con terrazzino). Nella zona notte troviamo, invece, una cameretta singola, due camere da letto matrimoniali e due bagni finestrati (uno padronale di ampia metratura con vasca e doccia; uno di servizio accessoriato di doccia). Internamente versa in stato originale ben tenuto (la cucina ed il bagno di servizio sono stati ristrutturati pochi anni fa). Gli infissi sono in legno con i doppi vetri mentre i pavimenti sono in marmo, per quanto riguarda la zona giorno, ed in parquet nella zona notte.

Indirizzo: Via Ciconi n. 8

Osservazioni: l'appartamento oggetto di valutazione è posto al primo piano, ipotizzando per una differenza tra i due immobili di sei piani per ciascun piano l'incidenza dell'1,5% per la sola caratteristica di piano si può valutare una differenza di circa il 9%

Superfici principali e secondarie: 135

Superfici accessorie: --

Prezzo/Prezzo richiesto: 355.000,00
pari a 2.629,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 20/06/2018

Fonte di informazione: <https://www.globocase.com/annuncio/vendita-appartamento-quadrilocale-via-capinera-milano>

Descrizione: In stabile civile con ampio giardino condominiale e portineria, panoramico quattro locali, ristrutturato e climatizzato, composto da ingresso con ampio soggiorno a vista con balcone, cucina abitabile con balcone, una camera matrimoniale, due camere singole, doppi servizi, ripostiglio e cantina. Impianti certificati a norma. Piano alto. Doppia esposizione. Luminoso.

Osservazioni: l'appartamento oggetto di valutazione ha finiture migliori (pavimenti, serramenti interni, bagno), locali più ampi ed è 500 m. più vicino alla stazione della MM, però è situato a un piano basso.

Indirizzo: Via Capinera (a 500 m. dall'immobile oggetto di valutazione)

Superfici principali e secondarie: 115

Superfici accessorie: --

Prezzo/Prezzo richiesto: 330.000,00
pari a 2.870,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 20/06/2018

Fonte di informazione: <https://www.globocase.com/annuncio/vendita-appartamento-trilocale-via-ugo-pisa-milano>

Descrizione: In stabile civile con giardino condominiale, luminoso tre locali, composto da ingresso, ampio soggiorno con balcone verandato, cucina semiabitabile, due ampie camere, bagno, ripostiglio e cantina. Tripla esposizione. Piano alto. Stato originale. Da ristrutturare. Libero subito

Osservazioni: l'appartamento oggetto di valutazione ha finiture migliori (pavimenti, serramenti interni, bagno), locali più ampi ed è 500 m. più vicino alla stazione della MM, però è situato a un piano basso.

Indirizzo: Via Ugo Pisa (a 500 m. dall'immobile oggetto di valutazione)

Superfici principali e secondarie: 90

Superfici accessorie: --

Prezzo/Prezzo richiesto: 225.000,00
pari a 2.500,00 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 23/06/2018

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/67104467-Vendita-Trilocale-via-Zurigo-Milano.html>

Descrizione: Vicinanze MM Inganni, in Via Zurigo proponiamo ampio 3 locali di 115 mq in BUONE CONDIZIONI, sito al quinto piano con ascensore. Composto da ingresso su disimpegno, AMPIO SOGGIORNO con accesso al balcone ed esposizione esterna, camera da letto con altro accesso al balcone, ampio ripostiglio, CUCINA ABITABILE con accesso al balcone, DOPPI SERVIZI entrambi finestrati, uno con box doccia e l'altro con vasca idromassaggio, infine seconda camera da letto matrimoniale. A completare l'immobile solaio e cantina di pertinenza

Osservazioni: l'appartamento oggetto di valutazione ha finiture di minor pregio ed è situato a un piano basso.

Indirizzo: Via Zurigo

Superfici principali e secondarie: 115

Superfici accessorie: --

Prezzo/Prezzo richiesto: 360.000,00

pari a 3.130,00 Euro/mq

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

- La valutazione del bene è eseguita seguendo il metodo del confronto di mercato in base al prezzo medio, con riferimento a valori riscontrati in seguito ad indagini sul venduto, opportunamente ragguagliati con coefficienti relativi alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in questione e confrontati con il mercato attivo nella zona di riferimento (proposte delle agenzie immobiliari). Inoltre si evidenzia che la valutazione è da intendersi diretta e unica, riferita ad un rilievo "a vista". I metri quadrati reali o commerciali servono al perito solo come strumento intermedio per ancorarsi a criteri oggettivi, di conseguenza la valutazione non è a misura ma a corpo.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1; Uffici del registro; Comune – ufficio urbanistica e edilizia privata; Atto di provenienza; Bollettini e agenzie immobiliari di zona; documentazione condominiale; documentazione agli atti.

8.3 Valutazione corpi:**8.3.1 Confronto di mercato**

Le rilevazioni dell'Agenzia del Territorio II-2017 forniscono un valore massimo di riferimento per abitazioni civili in ottimo stato di conservazione nella zona di € 3.000 al mq e un valore medio per stato conservativo normale di € 2.000. Si osserva però che l'area compresa nella zona di riferimento è ampia e molto variegata e che l'immobile si colloca in una posizione ottimamente servita dai mezzi pubblici, i prezzi quindi rilevati nelle proposte di vendita delle agenzie locali sono superiori a quelli rilevati dai bollettini. Inoltre lo stabile si presenta in buone condizioni di manutenzione e con un ampio giardino comune. Nella valutazione si è quindi tenuto conto della situazione specifica, come si può leggere più sotto nella tabella per il calcolo del coefficiente di riduzione.

Dunque, riparametrando con il coefficiente di riduzione relativo alle caratteristiche specifiche dell'immobile oggetto di perizia e della zona si ottiene per l'appartamento un prezzo al mq. di € 2.400,00 per complessivi circa € 280.000,00.

Coefficienti e punti di merito

descrizione	indice	
FATTORI POSIZIONALI		
Posizione relativa alla zona OMI Posizione rispetto alla città, densità abitativa, traffico, ecc.	1,00	
Trasporti pubblici Treni, autobus, metro, tram, taxi, ecc.	4,00	
Dotazione di parcheggi Aree, zone, piazze, strade, con parcheggi pubblici normalmente liberi (non a pagamento). Scarsa	-1,00	
CARATT. INTRINSECHE dell'Edificio		
Stato conservativo Realizzato da oltre 30 anni con manutenzioni	-20,00	
Livello manutentivo complessivo Nuovo / Ristrutturato	1,00	
Impianti da docum condominiale si rilevano interventi di manutenzione ripetuti	0,00	
Ascensore Presente	0,00	
Dotazioni condominiali giardino	1,00	
Destinazione prevalente del fabbricato Residenziale	0,00	
CARATT. INTRINSECHE dell'Unità		
Livello manutentivo complessivo necessita di interventi di manutenzione straordinaria nei prossimi 5 anni	-2,00	
Caratteristiche architettoniche Normali Pianta, volumi e geometrie semplici.	0,00	
Piano (nel caso di appartamento in condominio) primo con ascensore	-3,00	
Impianti in ambito peritale non è stato possibile acquisire certificati	-1,00	
Distribuzione interna Normale	0	
	-20,00	80%

A. Abitazione di tipo economico [A3]

€/mq Valutazione massima del bollettino dell'Agenzia delle Entrate per abitazioni civili in ottime condizioni di manutenzione	Superficie commerciale mq	Valutazione al mq applicato il coefficiente di riduzione	Valutazione dell'immobile oggetto di perizia
€ 3.000,00	117	€ 2.400,00	€ 280.800,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 280.800,00
Valore corpo	€ 280.800,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 280.800,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 280.800,00

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%)	€ 14.040,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 5.500,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.300,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
Giudizio di comoda divisibilità: non ricorre il caso	

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

8.5.a Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 258.960,00
Arrotondato	€ 260.000,00
 Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	 € 260.000,00

Allegati

- A. Copia atto di provenienza
- B. Documentazione ipocatastale aggiornata
- C. Fotografie interno – esterno
- D. Scheda catastale
- E. Documentazione edilizia
- F. Valutazione dei bollettino dell'Agenzia del Territorio (Geopoi) e della Camera di Commercio (FIMAA)
- G. Interrogazione dell'Anagrafe Tributaria
- H. Documentazione condominiale
- I. Dichiarazione di invio del rapporto di valutazione

Inoltre si dichiara che:

- 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.

Deposito della relazione

Il Consulente Tecnico d'Ufficio, grato per la fiducia accordatagli, con la presente relazione ritiene di aver assolto l'incarico conferitogli e resta a disposizione della S.V.I. per qualsiasi ulteriore chiarimento o integrazione.

La presente relazione si compone di 15 pagine più allegati.

Data
23-06-2018

L'Esperto alla stima
Arch. Sabrina Greco