

**Tribunale di Milano**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **SPC S.P.A. per BANCO BPM S.P.A.**

contro:

N° Gen. Rep. **275/2018**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 08/10/2018 ore 11,00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa MENNUNI MARIA GABRIELLA**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001**

**Esperto alla stima:** Beatrice Vezzosi  
**Codice fiscale:** VZZBRC80E69F205R  
**Studio in:** Via Aselli 24 - 20133 Milano  
**Email:** beatrice.vezzosi@gmail.com  
**Pec:** vezzosi.16622@oamilano.it



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

Bene: Via Ambrogio Binda 33 - Milano - (MI) - 20143

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: foglio 544, particella 190, subalterno 12

### 2. Stato di possesso

Bene: Via Ambrogio Binda 33 - Milano - (MI) - 20143

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: LIBERO, occupato dall'esecutato

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Ambrogio Binda 33 - Milano - (MI) - 20143

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

### 4. Creditori Iscritti

Bene: Via Ambrogio Binda 33 - Milano - (MI) - 20143

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: [REDACTED] A. sede a Milano, [REDACTED].

Creditori intervenuti: nessuno

### 5. Comproprietari

Bene: Via Ambrogio Binda 33 - Milano - (MI) - 20143

Lotti: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

### 6. Misure Penali

Bene: Via Ambrogio Binda 33 - Milano - (MI) - 20143

Lotto: 001

Corpo: A



Misure Penali: Non specificato

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Via Ambrogio Binda 33 - Milano - (MI) - 20143

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI.

**8. Prezzo**

**Bene:** Via Ambrogio Binda 33 - Milano - (MI) - 20143

**Lotto:** 001

**Prezzo da libero:** € 95.000,00

**Prezzo da occupato:** € 95.000,00



**Beni in Milano (Milano)**  
**Via Ambrogio Binda 33**

**Lotto: 001**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Milano (MI) CAP: 20143, Via Ambrogio Binda 33**

**Quota e tipologia del diritto**

[REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

- Stato Civile: [REDACTED]

- Data Matrimonio: nessuna.

- Ulteriori informazioni sul debitore: risulta irreperibile.

[REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

- Stato Civile: [REDACTED]

- Data Matrimonio: nessuna.

- Ulteriori informazioni sul debitore: nessuna.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: Appartamento, foglio 544, particella 190, subalterno 12, indirizzo Via Ambrogio Binda, scala unica, piano 1, comune Milano, categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie 39 mq, totale escluse aree scoperte 38 mq, rendita € 334,41

Millesimi di proprietà di parti comuni: 14,7/1000;

Confini:

Appartamento (da nord in senso orario): appartamento di proprietà di terzi, enti comuni corridoio, appartamento di proprietà di terzi, cortile comune.

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- a. non è presente la porta di divisione tra ingresso e soggiorno che per tanto si presenta come un unico ambiente;
- b. non è presente la porta di divisione tra soggiorno e angolo cottura che per tanto si presenta come un unico ambiente.

Regularizzabili mediante: Aggiornamento catastale.



Descrizione delle opere da sanare: assenza della porta tra ingresso e soggiorno e tra soggiorno e cucinotto (si veda il paragrafo sulla regolarità edilizia).

Aggiornamento catastale con programma DOCFA: € 450,00

Oneri Totali: € 450,00

## 2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile è ubicato nel comune di Milano in via Ambrogio Binda nel quartiere Barona riferito a un'antica parrocchia di Milano posta nella zona sud-occidentale della città, appartenente al Municipio 6. In precedenza borgo rurale facente parte dei Corpi Santi di Porta Ticinese, venne annesso con essi al comune di Milano nel 1873. La Barona oggi è prevalentemente una zona residenziale, con diversi campi da football in erba e sintetico delle numerose e rinomate società sportive della zona.

La zona è considerata periferica ma è ben servita da mezzi pubblici e servizi di pubblica utilità oltre alla vicinanza con importanti centri ospedalieri quali Ospedale San Paolo e sportivi come Canottieri Olona, Centro Sportivo Sant Ambrogio, Centro Sportivo Palauno.

Potenzialità: la "Canottieri Milano" propone un Masterplan per la riqualificazione delle sponde del Naviglio; lo scalo di S. Cristoforo sta acquistando crescente importanza; stanno nascendo diverse iniziative di housing sociale.

Problematiche: presenza di una discarica ed un edificio incompiuto delle FS contribuiscono ad aumentare il degrado della zona e le pratiche illegali. Scarsa manutenzione del parco vicino a via Ettore Ponti.

**Caratteristiche zona:** periferica

**Area urbanistica:** mista residenziale/commerciale a traffico congestionato con parcheggi scarsi.

**Importanti centri limitrofi:** Barona, Giambellino, Naviglio.

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste residenziali/commerciali

**Attrazioni paesaggistiche:** Parco Teramo Barona (Parco Andrea Campagna), Parco Russoli Franco da Liscate.

**Attrazioni storiche:** Santuario di Santa Rita da Cascia, Chiesa dei Santi Nazaro e Celso.

**Principali collegamenti pubblici:** Metropolitana linea M2 verde (fermate Famagosta, Romolo) 1,7 km, Autobus (linee 74) 50 m, Stazione ferroviaria di Romolo 1,7 km.

**Servizi offerti dalla zona:** esercizi commerciali di media/grande struttura (ottimi), sufficiente numero di strutture mediche (ottime), istruzione per l'infanzia e scuole primarie/second (buone), verde pubblico (ottimo), Ospedale San Paolo (ottimo), strutture sportive (ottime).

## 3. STATO DI POSSESSO:

LIBERO: Attualmente occupato dall'esecutato.

## 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:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva;  
A favore di [REDACTED], sede a [REDACTED], c.f. [REDACTED];  
contro [REDACTED], [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno del diritto di proprietà;  
Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;  
Importo ipoteca: € 200.000,00;  
Importo capitale: € 100.000,00;  
A rogito di Notaio Marsala Vilma in data 22/05/2006 ai nn. 21071/6210;  
Iscritto/trascritto a Milano 1 in data 26/05/2006 ai nn. 14210/8550
  
- Ipoteca volontaria attiva;  
A favore di [REDACTED], sede [REDACTED], c.f. [REDACTED];  
contro [REDACTED] per la quota di 1/2 del diritto di proprietà;  
Derivante da: [REDACTED];  
Importo ipoteca: € 62.108,52;  
Importo capitale: € 31.054,26;  
A rogito [REDACTED] in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED];  
Iscritto/trascritto a Milano 1 in data 06/03/2017 ai nn. 15622/2686

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [REDACTED], sede a [REDACTED];  
contro [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno del diritto di proprietà;  
Pubblico Ufficiale Tribunale di Milano in data 09/02/2018 ai nn. 832  
Iscritto/trascritto a Milano 1 in data 28/02/2018 ai nn. 15127/10373;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Non specificato



**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese di gestione condominiale:** gestione 2016/17 spese annue € 1.289,38; gestione 2017/18 spese annue € 1.206,66.

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** c.ca € 1.250,00.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** € 12.054,52.

**Millesimi di proprietà:** millesimi per spese generali di proprietà 14,70/1000, ascensore 13,80/1000, riscaldamento 14,30/1000.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** No.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Nessuna

**Attestazione Prestazione Energetica:** Assente

**Indice di prestazione energetica:** Nessuno

**Note Indice di prestazione energetica:** Nessuna

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato

**Avvertenze ulteriori:** Amministrazione condominiale in capo a AMMINISTRAZIONI CONDOMINIALI GAMBARELLI ADRIANA C.so di P.ta Vittoria 32, 20122 Milano, tel. 347/2271818

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****Titolare/Proprietario:**

[REDACTED] nato [REDACTED] per la quota intera del diritto di proprietà.

- In forza di titoli ante ventennio.

**Titolare/Proprietario:**

[REDACTED] e [REDACTED] il [REDACTED] per la quota di ½ ciascuno del diritto di proprietà.

- In forza atto per causa di morte rep. n. 13/187 del 27/05/1986, CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE del de cuius [REDACTED] - [REDACTED]. Trascritto a Milano 1 il 17/06/1986 ai nn. 19949/26709.

**Titolare/Proprietario:**

[REDACTED], per la quota intera del diritto di proprietà.

- In forza atto per causa di morte rep. n. 31/303 del 05/01/2006, CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE del de cuius [REDACTED] - [REDACTED]. Trascritto a Milano 1 il 25/02/2006 ai nn. 14915/8195.
- ACCETTAZIONE TACITA DELL'EREDITÀ [REDACTED] a favore [REDACTED] - [REDACTED] a rogito notaio Marsala atto rep. n. 21070/6209 del 22/05/2006, trascritta a Milano 1 il 26/05/2006 ai nn. 41207/23309.
- ACCETTAZIONE TACITA DELL'EREDITÀ [REDACTED] a favore [REDACTED] - [REDACTED] a rogito notaio Marsala atto rep. n. 21070/6209 del 22/05/2006, trascritta a Milano 1 il 26/05/2006 ai nn. 41208/23310

**Titolare/Proprietario:**

[REDACTED] per la quota di ½ ciascuno del diritto di proprietà dal 22/05/2006 ad oggi (attuali proprietari).

- In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Marsala Vilma di Milano in data 22/05/2006 ai nn. 21070/6209
- Trascritto a Milano 1 in data 26/05/2006 ai nn. 41209/23311;
- Contro: [REDACTED] per la quota intera del diritto di proprietà.



**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: Permesso di costruire del fabbricato  
 Tipo pratica: Licenza Edilizia  
 Oggetto: nuova costruzione  
 Presentazione in data ante 01/09/1967  
 Agibilità/abitabilità non disponibile.

**7.1 Conformità edilizia:****Abitazione di tipo economico [A3]**

A seguito di apposite sopralluogo sono emerse le seguenti difformità rispetto alla planimetria catastale:

- a. non è presente la porta di divisione tra ingresso e soggiorno che per tanto si presenta come un unico ambiente;
- b. non è presente la porta di divisione tra soggiorno e angolo cottura che per tanto si presenta come un unico ambiente.

Le difformità al punto a non possono essere sanate perchè l'assenza del disimpegno chiuso di fronte al bagno non consente di avere un antibagno come richiesto nel Art. 98.2 del Regolamento Edilizio del comune di Milano per tanto è necessario ripristinare il serramento tra il soggiorno e l'ingresso.

Le difformità al punto b possono essere regolarizzate con pratica in sanatoria e aggiornamento catastale.

Costo opere:

- Fornitura e posa di porta tra soggiorno e antibagno, costo forfettario € 250,00
- Redazione pratica edilizia in sanatoria con richiesta di deroga a causa della situazione attuale e passata: si considera la parcella di un professionista abilitato per la redazione del progetto in sanatoria con un costo forfettario pari a euro € 1.000,00 + 4% Contributo cassa professionale + 22% I.V.A. oltre oneri accessori dovuti per la pratica in sanatoria / sanzione pari a € 1000,00

Oneri Totali: € 2.518,00

**Note:** la sottoscritta ha effettuato richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Milano in data 09/07/2018 PG 304078/2018 Progr. 23679 e la risposta del comune è arrivata tramite lettera consegnata *brevi manu* in data 17/09/2018 presso lo sportello Visure Atti del Comune di Milano in sede di visure atti di immobili di altre procedure.

Tuttavia si specifica che la planimetria catastale attuale registrata il 19/02/1964 non presenta difformità rispetto allo stato di fatto attuale.

**7.2 Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo dei Territorio
In forza della delibera:	Delibera di CC n.24 in data 11/09/2017
Zona omogenea:	Tessuti urbani consolidati polifunzionali Tessuti urbani consolidati di recente formazione (Art. 2.1.a.ii)



	Tessuto di rinnovamento urbano (Art. 17.2)
Norme tecniche di attuazione:	Art. 17.2 Art. 2.1.a.ii
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste patruzioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,35 mq/mq
Rapporto di copertura:	(Rc) ≤ 60%.
Altezza massima ammessa:	Allineamento di almeno il 50% della linea di altezza dell'edificio sul confine con lo spazio pubblico entro l'involuppo limite (IL).
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità: nessuna**

**Descrizione: Abitazione di tipo economica [A3] di cui al punto A**

L'unità immobiliare è ubicata nel Comune di Milano in Vai Ambrogio Binda 33 ed è costituita da appartamento ubicato al piano primo senza pertinenze.

Il complesso condominiale di tipo economico, è stato edificato prima del 1 settembre 1967. Il fabbricato ha una pianta quadrangolare costituita da un edificio prospiciente via Ambrogio Binda e da un secondo edificio sul retro con affaccio sul cortile interno; si articola in due scale condominiali dalle quali si accede alle unità residenziali, è costituito da sette piani fuori terra con unità abitative a destinazione residenziale oltre ad un piano seminterrato in cui sono ubicati locali commerciali e autorimesse.

Esternamente è rivestito in mattone, al piano terra l'ingresso principale pedonale e carraio, ove è ubicata la portineria, hanno rivestimento in marmo.

Il lotto è direttamente confinante con il viale e sul retro è presente un cortile interno condominiale accessibile dal medesimo accesso pedonale/carraio di Via A. Binda attraverso cancello per accesso carrabile in ferro con apertura manual e due cancelletti pedonali.

Dal cortile condominiale ha pavimentazione in asfalto ed è accessibile tramite rampa carrabile.

Al fabbricato in cui è ubicato l'immobile oggetto di E.I. si accede attraversando il primo edificio e percorrendo un passaggio ponte all'aperto. Dall'androne si accede alla scala condominiale ed all'ascensore a servizio di tutti i piani.

L'immobile è dotato di impianto citofonico tradizionale funzionante, l'impianto di riscaldamento è centralizzato mentre l'acqua calda sanitaria è autonoma con caldaia ubicata in balcone. I terminali di emissione del riscaldamento sono costituiti da termosifoni in alluminio ubicati sulle pareti esterne.

I serramenti esterni sono in legno con vetro, singolo, il contorno delle finestre (spallette e voltino) sono intonacati e tinteggiati mentre i davanzali sono in pietra grigia. Gli oscuramenti sono costituiti da tapparelle esterne in nvc.

Nel complesso il fabbricato dimostra esternamente un buono stato di manutenzione.

L'appartamento è accessibile dal portoncino blindato, è abitato e completamente arredato; internamente è costituito da ingresso/zona pranzo con angolo cottura, camera e il bagno, un ripostiglio in quota sopra al bagno ed accessibile dal bagno stesso.

La pavimentazione dei locali è in marmo ad eccezione dell'angolo cottura e bagno che sono piastrellati in ceramica. I tavolati interni sono in mattone intonacati a civile colori pastello. I plafoni sono intonacati a civi-



le e tinteggiati colore bianco.

La cucina e il bagno hanno rivestimenti parietali in ceramica; il bagno è rivestimento parietale fino ad h 200 cm.

Complessivamente l'appartamento si presenta in buone condizioni di manutenzione a parte alcune macchie di umidità sulle pareti esterne e plafone della cucina.

Si specifica che non sono presenti locali pertinenziali.

I locali interni sono di seguito descritti:

SPECIFICHE INTERNI (rif. sopralluogo del 19/06/2018):

Piano	Destinazione	Sup. pavimento (mq.)	Esposizione	Condizioni
P.1	Ingresso/Soggiorno/Cottura	13,15	ovest	buone
P.1	Camera	13,50	ovest	buone
P.1	Bagno	4,92	ovest	buone
P.1	TOTALE	31,57		buone

▪ Altezza media locali P1: m 2,90

a. Superficie netta calpestabile abitabile P1	mq	31,57
b. Superficie lorda abitabile P1:	mq	38,12
c. Superficie balconi:	mq 2,66 x 0,35 =	mq 0,93
✓ Superficie Commerciale complessiva (b)	mq	39,05
✓ Arrotondamento	mq	39,00

### 1. Quota e tipologia del diritto

[REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

[REDACTED] (57,5150 SAN GIOVANNI)

[REDACTED]

- Data Matrimonio: nessuna.

- Ulteriori informazioni sul debitore: risulta irreperibile.

[REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

- Data Matrimonio: nessuna.

- Ulteriori informazioni sul debitore: nessuna.

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq. 39,00

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: ante 1 settembre 1967

ha un'altezza interna media di: 2,90

L'intero fabbricato è composto da n. 8 piani complessivi di cui fuori terra n. 7 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto



Condizioni generali dell'immobile: Il fabbricato e l'appartamento si presentano in buono stato di manutenzione.

**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

Copertura	tipologia: <b>tetto a falda</b> materiale: <b>c.a. con manto in lamiera coibentata</b> condizioni: <b>buone</b>
Fondazioni	tipologia: <b>continue</b> materiale: <b>muratura</b> condizioni: <b>non specificato</b>
Solai	tipologia: <b>solaio misto in c.a. e laterizio</b> condizioni: <b>buone</b>
Strutture verticali	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Travi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>

**Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>ferro</b> apertura: <b>manuale</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>tap-parelle in pvc</b> materiale protezione: <b>pvc</b> condizioni: <b>scarse</b> - Note: Serramento con vetro singolo.
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato con pannellatura in vetro smerigliato</b> condizioni: <b>buone</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tetto a falde inclinate</b> coibentazione: <b>non specificato</b> condizioni: <b>buone</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di mattoni pieni</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>mattoni per rivestimento di esterni</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>cortile asfaltato, balconi in ceramica</b> , condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>marmo e piastrelle di ceramica in bagno e cucina</b> condizioni: <b>buone</b>
Plafoni	materiale: <b>intonacati a civile e tinteggiati</b> condizioni: <b>buoni</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>porta blindata</b> materiale: <b>legno tamburato</b> accessori: <b>ferramenta tradizionale</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>cucina</b> materiale: <b>ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>



Scale	posizione: <b>rampe a U</b> rivestimento: <b>pietra</b> condizioni: <b>buone</b>
<b>Impianti:</b>	
Antenna collettiva	tipologia: <b>rettilinea</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>non verificabile</b>
Citofonico	tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>non verificabile</b>
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>non verificabile</b>
Fognatura	tipologia: <b>non verificabile</b> rete di smaltimento: <b>non verificabile</b> recapito: <b>collettore o rete comunale</b> condizioni: <b>buone</b>
Gas	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>tubi in materiale non verificabile</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>non verificabile</b>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>non verificabile</b>
Telefonico	tipologia: <b>predisposizione</b> condizioni: <b>non verificabile</b>
Termico	tipologia: <b>centralizzato</b> alimentazione: <b>non verificabile</b> rete di distribuzione: <b>sconosciuta</b> diffusori: <b>termosifoni</b> condizioni: <b>funzionante</b> conformità: <b>non verificabile</b> - Note: acqua calda sanitaria autonoma fornita boiler ubicato in balcone

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Ai fini della determinazione del valore di mercato sono state calcolate le superfici reali sulla base delle planimetrie redatte a seguito del rilievo dell'immobile effettuato dal CTU al momento del sopralluogo, esegui-



to congiuntamente custode giudiziario, in data 19 giugno 2018.

A seguito di rilievo dello stato dei luoghi è emerso che:

- la superficie calpestabile dell'appartamento è di 31,57 mq;
- la superficie lorda dell'appartamento è di 38,12 mq;
- la superficie dei balconi è di 2,66 mq

Per ottenere la superficie convenzionale le precedenti superfici sono state moltiplicate per i seguenti coefficienti:

- superficie lorda dell'appartamento 38,12 mq x 1 = 38,12 mq
- superficie del balcone 2,66 mq x 0,35 = 0,93 mq

La superficie convenzionale complessiva dell'immobile è uguale a 39,05 mq arrotondabile a 39 mq.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Residenziale	sup lorda di pavimento	39,00	1,00	39,00
		39,00		39,00

#### Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

#### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2017 - semestre 2

Zona: D21

Tipologia: Abitazioni civili in stato conservativo normale

Valore di mercato min (€/mq): 1950

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 2400

#### Accessori:

A.1 Nessuno Valore a corpo: € 0

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.



Impianto a norma.

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

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: centralizzato

Stato impianto: sconosciuto

Potenza nominale: sconosciuta

Epoca di realizzazione/adequamento: non specificato

Impianto a norma.

Dichiarazione di conformità non verificabili.

Condizionamento e climatizzazione: non presenti

Dichiarazione di conformità: non specificato.

Impianto antincendio:

Non esiste impianto antincendio.

Non esiste certificato prevenzione incendi.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

Ascensore a collegamento di tutti i piani.

Carri ponte non presenti.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Tra i vari criteri di valutazione previsti dall'estimo, il C.T.U. ritiene adeguato applicare il criterio del valore di mercato con metodo sintetico comparativo in quanto trattasi di immobile sito in un comune ove gli immobili di simile caratteristiche sono molteplici garantendo un adeguato numero di compravendite sicuramente sufficienti per poter ricavare dei prezzi attendibili.

Tale metodo si basa appunto sul confronto tra l'oggetto della stima di altri beni di caratteristiche analoghe sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali, permettendo di determinare "il più probabile prezzo" che il mercato attuale paga oggi di beni di stima. Con questo metodo il parametro fisico di stima concorrenziale usato per gli immobili a destinazione residenziale è il metro quadro di superficie commerciale.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano;



Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1;  
Uffici del registro di Milano 1;  
Ufficio tecnico di Milano;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare

- Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, secondo semestre 2017;
- Consultazione su internet del sito [www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it);
- Consultazioni su internet di siti di agenzie immobiliari aventi in vendita immobili privati in Milano con caratteristiche analoghe.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq)

- 1.950,00€/mq – 2.400,00 €/mq abitazioni civili in stato conservativo normale;
- 1.801,00€/mq – 2.341,00 €/mq abitazioni civili in buono stato di conservazione;
- 2.200,00€/mq – 3.300,00 €/mq appartamento in buono stato di conservazione;

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Premesso che la stima deve riferirsi alla data attuale, ed avuto riguardo alla natura e destinazione dei beni, il CTU ha individuato tutti gli elementi che possono influire sul valore commerciale dei beni stessi svolgendo oltremodo indagini c/o agenzie immobiliari col fine di avere a disposizione dei valori attendibili da poter confrontare ed utilizzare per la valutazione. Premesso ciò si deve tenere conto che l'immobile oggetto di E.I. è di piccole dimensioni ubicato al piano primo senza locali accessori in una zona ben servita. L'immobile si presenta in buone condizioni con singola esposizione e sono presenti piccole irregolarità edilizie e catastali sanabili inoltre il condominio è dotato di ascensore e si presenta anch'esso in buone condizioni.

La sottoscritta ha ritenuto di tenere conto dei parametri economici individuati ritiene più congruo il prezzo di mercato intermedio tra quelli individuati nella fascia alta la cui media risulta 2.680,33 €/mq arrotondando il valore unitario a 2.700,00 €/mq.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Residenziale	39,00	€ 2.700,00	€ 105.300,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 105.300,00
arrotondamento detrazione			€ 00,00
spese condominiali detrazione			€ 0,00
Valore corpo			€ 105.300,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 105.300,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 105.300,00

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo economico [A3]	39,00	€ 105.300,00	€ 105.300,00

### 8.4 Adegualiamenti 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% ) € 5.265,00



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: € 2.500,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.968,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 95.000,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": € 95.000,00

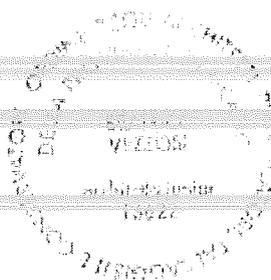
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 95.000,00

**Allegati**

- A. Certificati anagrafici
- B. Documentazione catastale
- C. Destinazione urbanistica
- D. Documentazione edilizia
- E. Ispezioni ipotecarie
- F. Atto di compravendita
- G. Rilievo metrico/fotografico
- H. Quotazioni
- I. Verifica contratti di locazione
- J. Oneri gravami condominiali
- K. Certificati di pendenze

Data generazione:  
17-09-2018

L'Esperto alla stima  
**Beatrice Vezzosi**



*Beatrice Vezzosi*

