



# TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 2605/2017

PROCEDURA PROMOSSA DA:

**doBank SpA**

DEBITORE:



GIUDICE:

**Dott. Giuseppe Fiengo**

CUSTODE:

**Sivag SpA**

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/09/2018

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Arch. Fabio Ugo Ramella**

CF: RMLFBG76S12F205V

con studio in MILANO (MI) - VIALE VITTORIO VENETO 18

telefono: 02.89690334

fax: 02.89690364

email: [info@ramellastudio.com](mailto:info@ramellastudio.com)

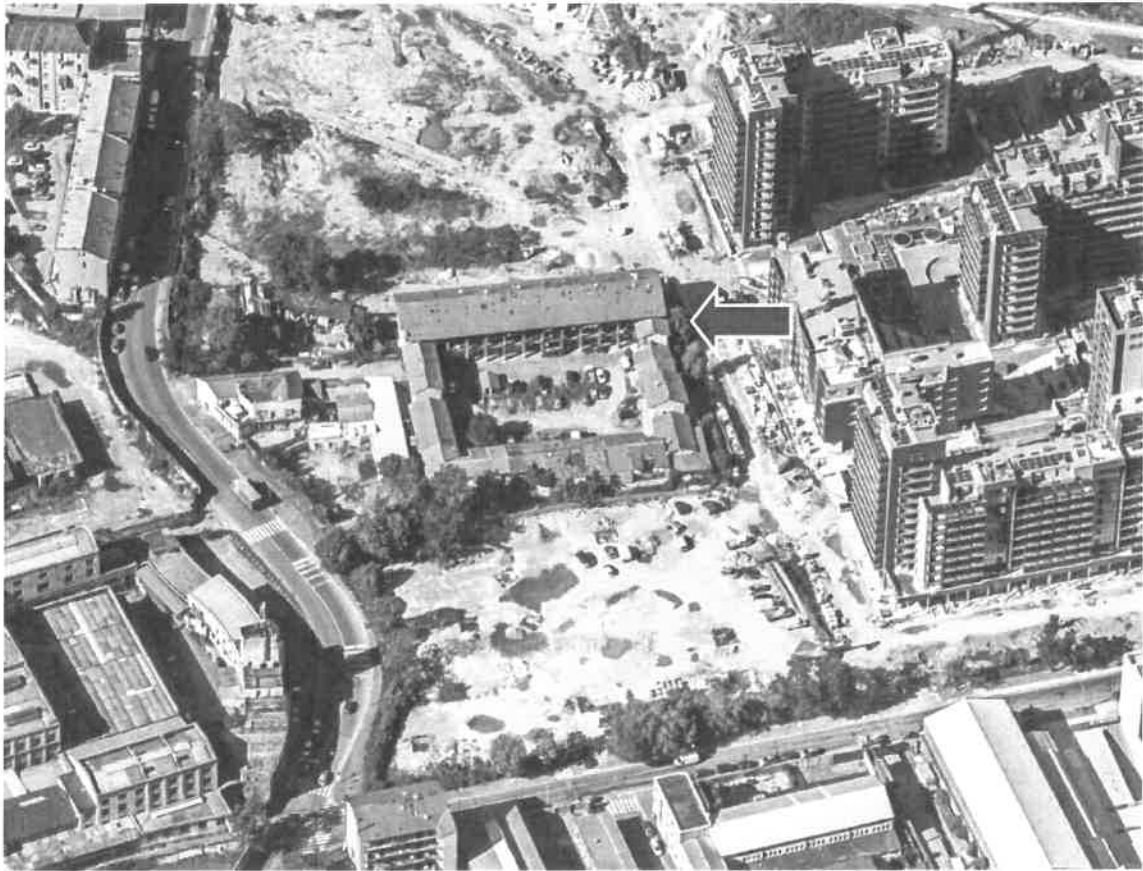
PEC: [ramella.15776@oamilano.it](mailto:ramella.15776@oamilano.it)



BENE:

Via Bovisasca n. 70 - Milano - Quartiere Bovisasca

Catasto Fabbricati del Comune di Milano - Foglio 67, particella 56, subalterno 705



## INDICE

1. Identificazione dei beni immobili oggetto di vendita .....	pag. 3
2. Descrizione sommaria e riepilogo valutazione .....	pag. 3
3. Stato di possesso al momento del sopralluogo .....	pag. 4
4. Vincoli ed oneri giuridici .....	pag. 4
5. Altre informazioni per l'acquirente .....	pag. 4
6. Attuali e precedenti proprietari .....	pag. 5
7. Pratiche edilizie e situazione urbanistica .....	pag. 5
8. Giudizi di conformità .....	pag. 6
9. Valutazione complessiva del lotto .....	pag. 12
10. Allegati .....	pag. 13

TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 2605/2017

## LOTTO 1

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

**A** appartamento a MILANO Via Bovisasca 70, quartiere Bovisasca, della superficie commerciale di 35,50 mq per la quota di:

- 1/1 di piena proprietà (██████████)

Il bene fa parte di un edificio ubicato in zona nord periferica della città, Quartiere Bovisasca, all'interno di un complesso residenziale avente tipologia a corte di tipo rurale, denominato "Cascina Albana" con cortile comune condominiale interno. L'area, di tipo prettamente residenziale ma anche artigianale e produttivo-ex industriale, è caratterizzata da edifici di alta densità abitativa e con presenza di laboratori e capannoni, con una sufficiente dotazione di servizi, non solo di prima necessità. L'immobile di cui trattasi è un appartamento ad uso abitazione ubicato al piano terra di un edificio di due piani fuori terra, realizzato presumibilmente nella prima metà del secolo scorso; tuttavia l'originario e intero complesso della Cascina potrebbe risalire a secoli precedenti.

Il fabbricato affaccia su cortile e su giardino retrostante e presenta facciate in intonaco color giallo, il tutto in mediocre stato di manutenzione. La copertura dell'edificio è a tetto a falde inclinate. L'accesso al complesso avviene al civico 70 della strada, mentre l'accesso al bene avviene direttamente da corte interna e vialetto comune. Il bene, probabilmente ristrutturato agli inizi del secolo, è composto da un soggiorno con cucina a vista, un bagno, un soppalco e un giardino di pertinenza con accesso dal retro, il tutto in mediocre stato di conservazione. L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna di 350cm, ad eccezione della zona soppalcata.

Identificazione catastale:

- Foglio 67, Particella 56, sub. 705 (Catasto Fabbricati), scheda 000347983, categoria A/4, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita € 193,67, indirizzo catastale: Via Bovisasca n. 70, piano: T, intestato a ██████████ derivante da Atto di compravendita.

Coerenze: (da nord in senso orario): proprietà di terzi e altra proprietà di terzi; mappale 139; proprietà di terzi e parte comune; cortile comune al mappale 16.

La planimetria catastale dell'appartamento, depositata in data 28/03/2003, non corrisponde allo stato di fatto rilevato in loco: per tale motivo non si dichiara la conformità catastale (vedi cap. 8. Giudizio di conformità).

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	35,50 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 60.350,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 56.010,25
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile (arrotondato) nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 56.000,00
Data della valutazione:	27/09/2018



## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

A seguito dei passaggi di proprietà elencati si segnala la continuità delle trascrizioni nel ventennio.

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

██████████ per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 14/05/2003 a oggi), con atto stipulato il 14/05/2003 a firma del Notaio Giovanni Averoldi ai nn. 93422/26847 di repertorio, registrato il 22/05/2003 all'Agenzia delle Entrate - Monza ai nn. 1840 serie 2V, trascritto il 16/05/2003 all'Agenzia delle Entrate - Milano 1 ai nn. 44313/30391.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

██████████ per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di compravendita (dal 13/06/2001 fino al 14/05/2003), con atto stipulato il 13/06/2001 a firma del Notaio Daniela Ponti ai nn. 85313/6855 di repertorio, registrato il 21/06/2001 all'Agenzia delle Entrate - Milano 1 ai nn. 17307 serie 1V, trascritto il 18/06/2001 all'Agenzia delle Entrate - Milano 1 ai nn. 36577/24975.

██████████ per la quota di 1/3 ciascuno, in forza di denuncia di successione (dal 26/02/2001 fino al 13/06/2001), trascritto il 08/04/2003 all'Agenzia delle Entrate - Milano 1 ai nn. 34766/24193. Risulta trascritta l'accettazione tacita di eredità mediante atto del Notaio Isabella Calori il 28/05/2001 rep. 13490, trascritto il 05/06/2001 ai nn. 33016/22529.

██████████ per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (ante ventennio fino al 26/02/2001), con atto stipulato il 02/04/1976 a firma del Notaio Carlo Locatelli ai nn. 42806 di repertorio, trascritto il 24/04/1976 all'Agenzia delle Entrate - Milano 1 ai nn. 9447/7646.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

A oggi nulla è pervenuto al sottoscritto in relazione alla verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene (atti di fabbrica e eventuali pratiche successive), nonostante la richiesta di accesso agli atti presentata presso il Comune di Milano in data 04/06/2018, Progr. 19075/2018, PG 244220/2018 (vedi Allegato 6).

Si segnala comunque che qualora il sottoscritto dovesse prendere visione dei fascicoli edilizi richiesti entro la data fissata per l'udienza dal GE, sarà mia cura integrare la presente perizia per potermi esprimere sulla regolarità edilizia ed urbanistica del bene e sulla presenza della dichiarazione di agibilità.

Ciò detto, stante la natura dell'unità edificata presumibilmente nella prima metà del secolo scorso è plausibile che il fabbricato sia stato regolarmente edificato in data antecedente al 01/09/1967 in forza di licenza edilizia e successivo rilascio di abitabilità/agibilità. Inoltre, considerata la variazione della distribuzione degli spazi interni denunciata al Catasto con contestuale deposito dell'ultima scheda catastale, avvenute in data 28/03/2003, si segnala che dovrebbe essere stata presentata precedentemente al Comune di Milano l'opportuna pratica edilizia autorizzativa.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera CC n. 25/2017 del 14/07/2010 e variante CC n. 24/2017 del 11/09/2017.

Norme tecniche di attuazione ed indici (Piano delle Regole):

L'immobile ricade in:

*Ambito territoriale:* TUC, Tessuto urbano consolidato (Art.2.1.a), e TFR, Tessuto di recente formazione (Art.2.1.a.ii).

*Indicazioni morfologiche:* ARU, Ambiti di Rinnovo urbano, Tessuti di rinnovo urbano (Art. 17.2).

*Fattibilità geologica:* F2, Fattibilità con modeste limitazioni (Art. 20.6.A).

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: (DPR n. 380/2001 del 06/06/2001 - TU Edilizia).

Non è possibile esprimersi sulla complessiva regolarità edilizia ed urbanistica del bene in quanto non è stato possibile visionare i fascicoli edilizi riguardanti gli atti di fabbrica ed eventuali pratiche edilizie ad essa successive (vedasi cap 7 - Pratiche edilizie e situazione urbanistica).

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni.

(normativa di riferimento: DPR n. 138/1998 del 23/03/1998).

Le difformità sono regolarizzabili mediante: **Aggiornamento catastale DOCFA.**

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

Costi di regolarizzazione:

- DOCFA: €.500,00.

Tempi necessari per la regolarizzazione: 7gg.

La regolarizzazione catastale può avvenire solo dopo eventuale regolarizzazione edilizia.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: PGT - Piano di Governo del Territorio del Comune di Milano)

L'immobile risulta **conforme.**

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN MILANO VIA BOVISASCA 70, QUARTIERE BOVISASCA

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**Appartamento a MILANO Via Bovisasca 70, quartiere Bovisasca, della superficie commerciale di 35,50 mq per la quota di:**

- 1/1 di piena proprietà (██████████)

Il bene fa parte di un edificio ubicato in zona nord periferica della città, Quartiere Bovisasca, all'interno di un complesso residenziale avente tipologia a corte di tipo rurale, denominato "Cascina Albana" con cortile comune condominiale interno.

L'area, di tipo prettamente residenziale ma anche artigianale e produttivo-ex industriale, è caratterizzata da edifici di alta densità abitativa e con presenza di laboratori e capannoni, con una sufficiente dotazione di servizi, non solo di prima necessità. L'immobile di cui trattasi è un appartamento ad uso abitazione ubicato al piano terra di un edificio di due piani fuori terra, realizzato presumibilmente nella prima metà del secolo scorso; tuttavia l'originario e intero complesso della Cascina potrebbe risalire a secoli precedenti.

Il fabbricato affaccia su cortile e su giardino retrostante e presenta facciate in intonaco color giallo, il tutto in mediocre stato di manutenzione. La copertura dell'edificio è a tetto a falde inclinate. L'accesso al complesso avviene al civico 70 della strada, mentre l'accesso al bene avviene direttamente da corte interna e vialetto comune. Il bene, probabilmente ristrutturato agli inizi del secolo, è composto da un soggiorno con cucina a vista, un bagno, un soppalco e un giardino di pertinenza con accesso dal retro, il tutto in mediocre stato di conservazione. L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna di 350cm, ad eccezione della zona soppalcata.

Identificazione catastale:

- Foglio 67, Particella 56, sub. 705 (Catasto Fabbricati), scheda 000347983, categoria A/4, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita € 193,67, indirizzo catastale: Via Bovisasca n. 70, piano: T, intestato a ██████████ derivante da Atto di compravendita.

Coerenze: (da nord in senso orario): proprietà di terzi e altra proprietà di terzi; mappale 139; proprietà di terzi e parte comune; cortile comune al mappale 16.

La planimetria catastale dell'appartamento, depositata in data 28/03/2003, non corrisponde allo stato di fatto rilevato in loco: per tale motivo non si dichiara la conformità catastale (vedi cap. 8. Giudizio di conformità).

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Baranzate, Novate Milanese). Il traffico nella zona è locale e congestionato, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco F. Verga, Parco W. Chiari, Villa Scheibler, Villa Litta.

#### SERVIZI

asilo nido	Valle d'Asti	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
scuola elementare	Valle d'Asti	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
scuola per l'infanzia	Valle d'Asti	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
scuola media inferiore	Valle d'Asti	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
scuola media superiore	Valle d'Asti	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
università	Valle d'Asti	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
biblioteca	Valle d'Asti	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
campo da tennis	Valle d'Asti	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
campo da calcio	Valle d'Asti	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
centro sportivo	Valle d'Asti	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
piscina	Valle d'Asti	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
palazzetto dello sport	Valle d'Asti	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
stadio	Valle d'Asti	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
centro commerciale	Valle d'Asti	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
supermercato	Valle d'Asti	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
negozi al dettaglio	Valle d'Asti	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
farmacie	Valle d'Asti	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
ospedale	Valle d'Asti	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

municipio	vicinanza della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
polizia	vicinanza della polizia	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
vigili del fuoco	vicinanza della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	vicinanza della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	vicinanza della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	vicinanza della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	vicinanza della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	vicinanza della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	vicinanza della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autobus distante 200m	vicinanza della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 600m	vicinanza della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
tram distante 700m	vicinanza della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
filobus distante 1km	vicinanza della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
metropolitana distante 1,5km	vicinanza della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 3km	vicinanza della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 3km	vicinanza della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
aeroporto distante 10km	vicinanza della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	vicinanza della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	vicinanza della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	vicinanza della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	vicinanza della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	vicinanza della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	vicinanza della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	vicinanza della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA.

Il pavimento dell'appartamento è realizzato in piastrelle di ceramica 30x30cm di colore beige, ad eccezione del bagno realizzato in piastrelle di ceramica 20x20cm di colore azzurro, tutto in mediocre stato di manutenzione. Il rivestimento delle pareti e dei soffitti è intonacato e tinteggiato di colore bianco in tutto l'appartamento, ad eccezione delle pareti del bagno, dove sono presenti piastrelle di ceramica 20x30cm di colore beige e azzurro sino ad H=215cm, e della zona angolo cottura, dove sono presenti piastrelle di ceramica 20x20cm di colore bianco e beige sino ad H=180, tutto in mediocre stato di manutenzione. Il bagno è dotato di vaso, bidet, lavabo e doccia, tutto in mediocre stato di conservazione. L'altezza finita interna dell'appartamento è di H=350cm ad eccezione della zona soppalcata avente altezze sopra e sotto pari ad H=130cm e H=220cm e nel bagno, avente altezza H=240cm. I serramenti esterni sono in pvc di colore grigio con vetri doppi, protetti da persiane in legno di colore grigio e da inferriate anch'esse tinteggiate di colore grigio, il tutto in mediocre stato di conservazione. La porta d'ingresso è in legno, mentre l'unico serramento interno (porta del bagno) è in legno colore noce chiaro a un battente, in normale stato di manutenzione. L'impianto di riscaldamento è autonomo con radiatori in alluminio, in normale stato di conservazione; è presente uno scaldacqua a gas per la produzione di acqua calda sanitaria all'interno dell'abitazione, collocato nell'angolo cottura. L'impianto elettrico e l'impianto idrico-sanitario appaiono in mediocri condizioni. E' presente un giardino di pertinenza retrostante all'appartamento e non raggiungibile dallo stesso ma esternamente.



Degli Impianti:

**citofonico:** audio; conformità: non rilevabile.

sotto traccia 

**elettrico:** sottotraccia, la tensione è di 220V;  
conformità: non rilevabile.

nella media 

**idrico:** sottotraccia con alimentazione in diretta  
da rete comunale, la rete di distribuzione è  
realizzata in tubi in polipropilene; conformità:  
non rilevabile.

sotto traccia 

**gas:** sottotraccia con alimentazione a metano;  
conformità: non rilevabile.

sotto traccia 

**termico:** autonomo con alimentazione in metano;  
i diffusori sono in termosifoni in alluminio;  
conformità: non rilevabile.

nella media 

CLASSE ENERGETICA:

L'immobile è sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica (APE) come da verifica presso il CEER (Catasto Energetico Edificio Regionale) del Cened di Regione Lombardia; tuttavia, stante la tipologia edilizia del bene, è necessaria la redazione dell'APE in base alle vigenti normative.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

La superficie dei vani principali viene calcolata come Superficie Esterna Lorda, dunque al lordo delle pareti, considerando il 100% di quelle perimetrali e il 50% di quelle perimetrali in comunione.

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	34,00	x	100 %	=	34,00
giardino	15,00	x	10 %	=	1,50
<b>Totale:</b>	<b>49,00</b>				<b>35,50</b>

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Il valore di mercato è "l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione" (European Valuation Standard 2016 – EVS.1 di TEGoVA).

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare.

Data rilevazione: 12/06/2018.

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/67820181-Vendita-Monolocale-via-Bovisasca-22-Milano.html> (Tempocasa).

Descrizione: Monolocale.

Indirizzo: Via Bovisasca.

Superfici principali e secondarie: 45 mq.

Prezzo richiesto: € 90.000,00 pari a €/mq 2.000,00.

Sconto trattativa: 10%.

Prezzo: € 81.000,00 pari a €/mq 1.800,00.

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare.

Datarilevazione: 17/09/2018.

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/69036367-Vendita-Bilocale-via-bovisasca-Milano.html> (Extracasa).

Descrizione: Bilocale.

Indirizzo: Via Bovisasca.

Superfici principali e secondarie: 42 mq.

Prezzo richiesto: € 80.000,00 pari a €/mq 1.904,76.

Sconto trattativa: 10%.

Prezzo: € 72.000,00 pari a €/mq 1.714,29.

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare.

Datarilevazione: 17/09/2018.

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/69113838-Vendita-Monolocale-via-RICOTTI-Milano.html> (Extracasa).

Descrizione: Monolocale.

Indirizzo: Via Ricotti.

Superfici principali e secondarie: 35 mq.

Prezzo richiesto: € 76.000,00 pari a €/mq 2.171,43.

Sconto trattativa: 10%.

Prezzo: € 68.400,00 pari a €/mq 1.954,29.

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare.

Datarilevazione: 18/05/2018.

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/62874414-Vendita-Bilocale-via-Don-Giovanni-Verita-Milano.html> (Impero Immobiliare).

Descrizione: Monolocale.

Indirizzo: Via Don Giovanni Verità.

Superfici principali e secondarie: 45 mq.

Prezzo richiesto: € 99.000,00 pari a €/mq 2.200,00.

Sconto trattativa: 10%.

Prezzo: € 89.100,00 pari a €/mq 1.980,00.



INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

**OMI - Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (20/09/2018)**

Valore minimo: € 1.500,00

Valore massimo: € 1.700,00

Note:

Periodo: 2-2017.

Zona: Periferica/PERIFERIA/BOVISASCA, AFFORI, P. ROSSI, COMASINA

Codice di zona: D32.

Tipo di destinazione: Residenziale.

Tipologia: Abitazioni economiche.

Superficie riferimento: Lorda.

Stato conservativo: Normale.

**Rilevazione dei prezzi degli Immobili sulla piazza di Milano e Provincia n.51 - I° Semestre 2017, pubblicato nel mese di ottobre 2017 da TeMA SepA (01/10/2017)**

Valore minimo: € 1.600,00

Valore massimo: € 2.400,00

Note:

Settore: Nord.

Zona: Decentramento (Pellegrino Rossi - Affori - Bruzzano).

Tipologia: Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare.

*I prezzi indicati sono riferiti alle quotazioni di mercato. Possono essere incrementati o diminuiti fino al 30% in relazione al particolare stato di diritto, di conservazione, di qualità e all'ubicazione dell'immobile.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Le superfici sono calcolate computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari, oltre alle pertinenze rapportate ai coefficienti di differenziazione (DPR n.138 del 23/3/1998). La valutazione tiene conto del mediocre stato conservativo dell'intera unità, sia nelle finiture che negli impianti e nelle dotazioni tecnologiche, e del mediocre stato manutentivo dell'intero fabbricato ove è collocata l'unità. L'andamento del mercato immobiliare per lo specifico segmento in cui si posiziona il bene oggetto di perizia registra una fase di sostanziale ribasso.

Viste le caratteristiche del cespite pertanto si ritiene di esprimere un grado di commerciabilità complessivamente medio-basso, per cui i tempi di assorbimento ipotizzabili, secondo il quadro generale dell'attuale andamento del mercato immobiliare, sono medio-lunghi.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 35,50 mq x €/mq 1.700,00 = € 60.350,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 60.350,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 60.350,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la valutazione dell'immobile, come metodo di stima si è applicato il criterio del più probabile valore di mercato, che appare il più idoneo a realizzare lo scopo della stima. Tale criterio viene definito attraverso il procedimento di stima sintetico-comparativo mediante confronto diretto con caratteristiche e valori di altre unità abitative nella stessa zona, mediante prezzi unitari desunti dalle indagini di mercato (agenzie immobiliari, [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it)) nonché dalle risultanze ottenute dalla consultazione del Bollettino di Rilevazione dei "Prezzi degli Immobili sulla piazza di Milano e Provincia" n. 51 - I° Semestre 2017, pubblicato nel mese di ottobre 2017 da TeMA ScpA (CCIAA di Milano) e dei valori desunti dall'OMI - Osservatorio delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

Le fonti di informazione consultate sono: Catasto di Milano e Conservatoria dei registri di Milano, Agenzie immobiliari ([www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it)), Osservatori del mercato immobiliare (CCIAA di Milano).

### 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	35,50	0,00	60.350,00	60.350,00
				<b>60.350,00 €</b>	<b>60.350,00 €</b>

#### Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il bene non è comodamente divisibile in quanto il Regolamento Edilizio vigente non consente la realizzazione di più unità in funzione della superficie dello stesso.

**Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 60.350,00**

### 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: **€ 3.017,50**

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

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€ 822,25**

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

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 500,00**

**Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:** €. 56.010,25

**Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni e degli arrotondamenti nello stato di fatto in cui si trova:** €. 56.000,00

## 10. ALLEGATI:

Fanno parte della seguente relazione i seguenti allegati:

- Allegato 1 - Fotografie;
- Allegato 2 - Documentazione catastale;
- Allegato 3 - Atto di provenienza;
- Allegato 4 - Ispezioni ipotecarie;
- Allegato 5 - Certificato contestuale di residenza e di famiglia;
- Allegato 6 - Verifica della regolarità edilizia/urbanistica presso il Comune di Milano;
- Allegato 7 - Indagine presso l'Agenzia delle Entrate;
- Allegato 8 - Documentazione dell'Amministrazione Condominiale;
- Allegato 9 - Attestazione di invio della relazione alle Parti.

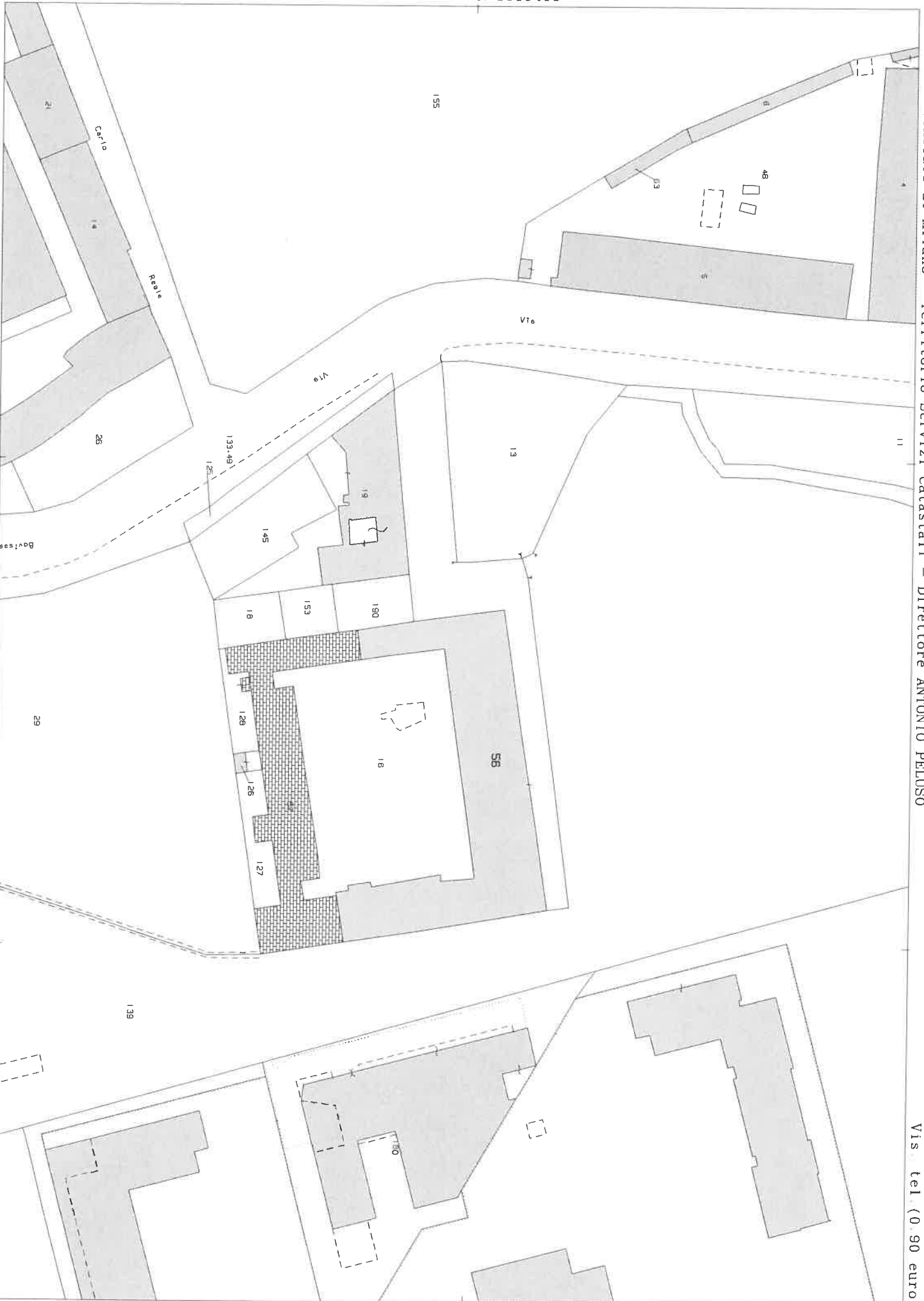
data 27/09/2018

il tecnico incaricato  
Arch. Fabio Ugo Ramella



E=1512500

1 Particella: 56



**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Milano**

Dichiarazione protocollo n. 000347983 del 28/03/2003

Planimetria di u.i.u. in Comune di Milano

Via Bovisasca

civ. 70

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 67

Particella: 56

Subalterno: 705

Compilata da:

Tramezzani Gianemilio

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Milano

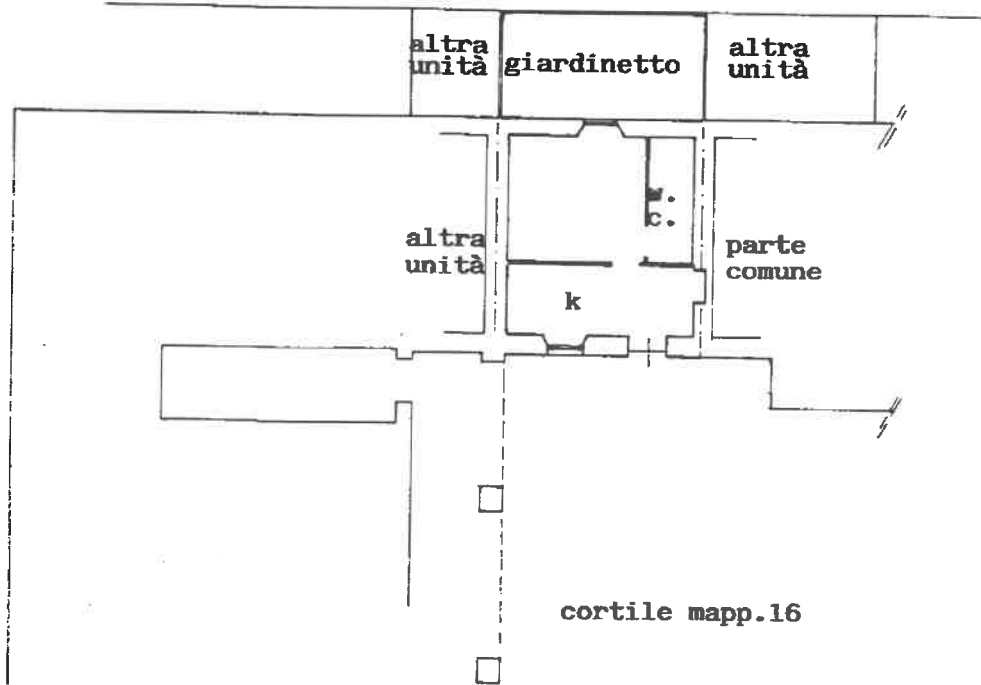
N. 6075

Scheda n. 1

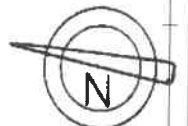
Scala 1:200

**PIANO TERRA  
h. 350**

mapp.139



ORIENTAMENTO

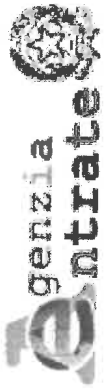


Ultima planimetria in atti

Data: 07/02/2018 - n. T115181 - Richiedente: RMLFBG76S12F205V

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 07/02/2018 - Comune di MILANO (F205) - < Foglio: 67 - Particella: 56 - Subalterno: 705 >  
VIA BOVISASCA n. 70 piano: T.



Ufficio Provinciale di Milano - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura storica per immobile

Data: 07/02/2018 - Ora: 11.17.22 Segue

Visura n.: T111619 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 07/02/2018

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di MILANO ( Codice: F205)
<b>Catasto Fabbricati</b>	Provincia di MILANO Foglio: 67 Particella: 56 Sub.: 705

### INTESTATO

1	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1
---	------------	-----------------------

### Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		67	56	705	3		A/4	2	2,5 vani	Totale: 36 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte** : 34 m <sup>2</sup>	Euro 193,67	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
<b>Indirizzo</b>	VIA BOVISASCA n. 70 piano: T;											
<b>Annotazioni</b>	classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art 1 comma3 (D.M. 701/94)											

Mappali Terreni Correlati  
Codice Comune F205 - Sezione - Foglio 67 - Particella 56

### Situazione dell'unità immobiliare dal 17/09/2004

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		67	56	705	3		A/4	2	2,5 vani		Euro 193,67	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/09/2004 protocollo n. M10583817 in atti dal 17/09/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 74290.1/2004)
<b>Indirizzo</b>	, VIA BOVISASCA n. 70 piano: T;											
<b>Annotazioni</b>	classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art 1 comma3 (D.M. 701/94)											





Ufficio Provinciale di Milano - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura storica per immobile

Data: 07/02/2018 - Ora: 11.17.22 Segue

Visura n.: T111619 Pag: 2

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 07/02/2018

### Situazione dell'unità immobiliare dal 28/03/2003

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		67	56	705	3		A/4	2	2,5 vani	Catastale	Euro 193,67	DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 28/03/2003 protocollo n. 347983 in atti dal 28/03/2003 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 19562.1/2003)
Indirizzo , VIA BOVISASCA n. 70 piano: T; Annotazioni classamento proposto (D.M. 701/94)												

### Situazione dell'unità immobiliare dal 22/07/2002

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		67	56	705	2		A/5	3	1 vani	Catastale	Euro 77,47	VARIAZIONE del 23/03/1976 protocollo n. 607913 in atti dal 22/07/2002 VSI (n. 2105.1/1976)
Indirizzo , VIA BOVISASCA n. 70 piano: T;												

### Situazione degli intestati dal 14/05/2003

N.	DATI DERIVANTI DA	DATI ANAGRAFICI		DIRITTI E ONERI REALI
		CODICE FISCALE		
1				(1) Proprieta' per 1/1
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 14/05/2003 Trascrizione in atti dal 19/05/2003 Repertorio n.: 93422 Rogante: AVEROLDI GIOVANNI Sede: MONZA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 30391.1/2003)				

### Situazione degli intestati relativa ad atto del 23/03/1976 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI DERIVANTI DA	DATI ANAGRAFICI		DIRITTI E ONERI REALI
		CODICE FISCALE		
1				(1) Proprieta' per 1/2 fino al 14/05/2003
2				(1) Proprieta' per 1/2 fino al 14/05/2003
VARIAZIONE del 23/03/1976 protocollo n. 607913 in atti dal 22/07/2002 Registrazione: VSI (n. 2105.1/1976)				

FABIO UGO RAMELLA ARCHITETTO  
Viale Vittorio Veneto 18, 20124 Milano  
Tel. 02.89690334 - Fax 02.89690364  
E [info@ramellastudio.com](mailto:info@ramellastudio.com)  
PEC [ramella.15776@oamilano.it](mailto:ramella.15776@oamilano.it)

**TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO**

\*\*\*

**SEZIONE TERZA CIVILE**

\*\*\*

**RGE 2605/2017 - GE DOTT. GIUSEPPE FIENGO**

\*\*\*

**INTEGRAZIONE AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

\*\*\*

Il sottoscritto Arch. Fabio Ugo Ramella, nominato Esperto con provvedimento del 07/01/2018 dal G.E. Dott. Giuseppe Fiengo per la valutazione del bene immobile oggetto del pignoramento nella Procedura Esecutiva n. 2605/2017, promossa da DOBANK SPA contro il Sig. [REDACTED] dopo aver inviato alle parti la relazione di stima in data 27/09/2018 e depositato la stessa in PCT in via telematica in data 28/09/2018, con la presente

**COMUNICA**

che il Comune di Milano - Sportello Unico per l'Edilizia, in relazione alla mia istanza del 04/06/2018, Progr. 19075/2018, PG 244220/2018 per la visura degli atti di fabbrica ed eventuali altre autorizzazioni edilizie successive per il bene oggetto di procedura esecutiva, mi ha comunicato l'irreperibilità degli Atti di Fabbrica dall'Archivio Storico e l'inesistenza di eventuali modifiche successive per il bene, almeno a partire dal 2003, anno della compravendita dell'unità e dell'avvenuta variazione catastale, come da comunicazione qui allegata ritirata *brevi manu* in data odierna.

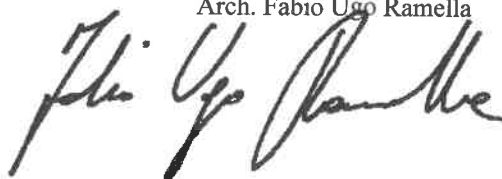
Ciò detto, il sottoscritto ribadisce, così come segnalato in relazione, che non è possibile esprimersi sulla complessiva regolarità edilizia dell'unità oggetto di valutazione, confermando tuttavia il valore dell'immobile pari a € 56.000,00, al netto delle decurtazioni effettuate, tra le quali la riduzione del valore per assenza di garanzia per vizi, come da mio rapporto di valutazione del 27/09/2018.

Con osservanza.

Milano, li 23 ottobre 2018

L'Esperto

Arch. Fabio Ugo Ramella



Allegato: n. 1 comunicazione del Comune di Milano

Ordine degli Architetti della Provincia di Milano n.15776  
Consulente Tecnico d'Ufficio del Giudice del Tribunale di Milano n.13684  
Certificatore Energetico di Regione Lombardia n.14824  
Recognised European Valuer REV-IT/IsIVI/2021/24  
C.F. RMLFBG76S12F205V - P.IVA 06191720967

Firma: Dr. RAMELLA FABIO UGO Emesso Da: ADIRADECS DA MFC CA 3 Serial#: 2415484F8880424d0064f1-04955-1770

Milano



Comune  
di Milano

Milano, 9 ottobre 2018

COMUNE DI MILANO  
Area S.U.E.

Progr. 19075/2018

Data: 16/10/2018  
PG 451220/2018

Gent.mo  
RAMELLA FABIO UGO  
VIA CREMA 16  
20135 MILANO (MI)

**Oggetto: Istanza di accesso agli atti – VIA BOVISASCA 70 –**

Vista l'istanza in atti P.G. n. 244220 del 04/06/2018 - Pratica n. Prog. 19075/2018, si comunica che, dalle ricerche effettuate presso gli archivi e gli uffici interessati, gli atti di fabbrica risultano irreperibili presso l'Archivio Storico.

Per quanto riguarda le modifiche richieste, nulla figura essere stato presentato presso l'Area Sportello Unico per l'Edilizia nel decennio 2003/2013.

Cordiali saluti.

**IL RESPONSABILE DELL'UNITA'  
SERVIZI GENERALI**

Roberto Laganà

**Responsabile:** Pasquini Patrizia

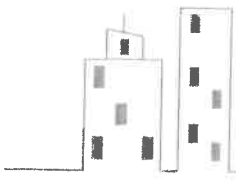
**Pratica trattata da:** Uboldi Orazio

**Orario sportello: dal Lunedì al Giovedì dalle ore 9.00 alle ore 12.00 – Via Bernina 12 – piano terra**

Via Bernina, 12 – 20158 - Milano

Tel. +39.02.884.66224 (attivo dal Lunedì al Giovedì dalle ore 10.00 alle ore 12.00)

Fax +39.02.884.66976 – Email: ST.PubblicoVisureAtti@comune.milano.it



BASILE Dott. Domenico  
AMMINISTRATORE STABILI

Iscrizione al Registro A.M.P.E. n. 161/37517

Publication executed in accordance with art. 14 of the D.L. n. 22/18/2011

Egr. Arch.  
Fabio Ugo Ramella

Via mail: [info@ramellastudio.com](mailto:info@ramellastudio.com)

Milano, 09/07/18

Faccio seguito alla Sua mail del 05/07/18 relativa all'unità immobiliare nel condominio di Via Bovisasca 70 intestata al Sig. [REDACTED] e, specificando che la gestione condominiale va dal 01 gennaio al 31 dicembre, rispondo come segue ai Suoi quesiti,:

- L'importo medio annuale delle spese condominiali ordinarie ammonta a 700,00-800,00 euro;
- L'importo delle spese condominiali ordinarie da pagare per la gestione 2017 e 2018 ammonta ad euro 1.344,07;
- Le spese condominiali ordinarie che ad oggi risultano da pagare ammonta ad euro 3.966,41;
- Le spese condominiali ordinarie ad oggi scadute che risultano da pagare relative alle ultime due gestioni ammontano ad euro 822,25;
- Non sono state deliberate, né sono in corso spese straordinarie;
- Non ci sono spese straordinarie emesse e non pagate;
- L'unità immobiliare è dotata di riscaldamento autonomo e perciò non esiste una certificazione energetica condominiale;
- Non sono a conoscenza di formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene.

Restando a disposizione per ulteriori eventuali chiarimenti, porgo cordiali saluti.

L'Amministratore  
Basile Domenico

