

DEPOSITATA PCT

24/12/2018



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

2711/2008

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[REDACTED]
con avv. [REDACTED]

INTERVENUTI:

[REDACTED]
RIUNITO RGE 996/2012

[REDACTED]
con avv. [REDACTED]

DEBITORE:

[REDACTED]
GIUDICE:

Dott.sa Marianna GALIOTO

CUSTODE:

avv. Valentina ODERO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

Appartamento mq. 29 piano 1

20155 MILANO - VIA privata DELLA BINDELLINA 6/A

Udienza del 22 gennaio 2019 ad ore 10.30

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

Firmato digitalmente da

stefania magni

O = Ordine degli Architetti
PPC di Milano/80138830155
C = IT
Data e ora della firma:
24/12/2018 17:58:32

TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 2711/2008

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Unità residenziale mq 29 senza accessori.

Appartamento a MILANO via della BINDELLINA 6, quartiere VILLAPIZZONE, superficie commerciale di 20,30 mq

Identificazione catastale:

- Foglio 182 particella 32 sub. 11 (catasto fabbricati), sezione urbana U, partita 34789, zona censuaria 2, categoria A/5, classe 3, consistenza 29 mq, rendita 251,77 Euro, indirizzo catastale: VIA PRIVATA DELLA BINDELLINA n. 6, piano: 1,
- intestato a
- 1/2 piena proprietà [REDACTED] nato in [REDACTED] il [REDACTED]
- 1/2 piena proprietà [REDACTED] nato in [REDACTED] il [REDACTED]
- derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Coerenze: Da nord a sud in senso orario: altra proprietà/ballatoio/altra proprietà/vicolo Parini.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, scala interna sx, ha un'altezza interna di h. min 346 cm h. max 480 h. med 412.

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1956 ristrutturato nel 1995.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|--|----------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 20,30 m ² |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | 0,00 m ² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 43.050,00 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 38.197,50 |
| Data della valutazione: | 24/12/2018 |

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da

[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] in qualità di proprietario.

L'occupante si dichiara lavoratore; dichiara di non pagare le spese condominiali; dichiara di occupare stabilmente l'appartamento con moglie e 3 figli di cui 2 minori (F 2004 - M 2010).

NB: L'occupante dichiara che il comproprietario risulta deceduto in Egitto. Da verifica presso ufficio anagrafe Milano il comproprietario risulta residente a Milano dal 2000, residente in altra residenza, in vita (certificati anagrafici in allegato).

Da verifica presso Direzione Provinciale di Milano - Ufficio Territoriale non risulta esistere alcun Contratto di locazione se non:

il sig. [REDACTED] NEL 2011 ha stipulato presso l'ufficio di Milano 4 un contratto di locazione in qualità di locatore avente come data fine locazione il 20/04/2015;

il sig. [REDACTED] risulta un solo contratto di locazione stipulato in qualità di locatore presso l'ufficio di Milano 5 avente come data fine locazione il 31/10/2008.

Immobile da considerarsi **LIBERO** ai fini del decreto di trasferimento.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

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

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca volontaria attiva, stipulata il **04/07/2003** a firma di [REDACTED] notaio in Milano ai nn. 10259 racc 2685 di repertorio, registrata il 23/07/2003 a MILANO 1 ai nn. 8797 S1, iscritta il 22/07/2003 a MILANO 1 ai nn. Registro Particolare 11625 Registro Generale 62236, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] - [REDACTED] derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**.

Importo ipoteca: €. 210.000,00.

Importo capitale: €. 105.000,00.

Durata ipoteca: 25 anni a termine delle rate del mutuo

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento del 02/12/2008 a firma di TRIBUNALE MILANO ai nn. 17272 di repertorio, trascritta il 09/03/2009 a MILANO 1 ai nn. Registro Particolare 7197 Registro Generale 11425, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da **DECRETO INGIUNTIVO**.

Contro [REDACTED] proprietario di 1/2.

Pignoramento del 14/02/2012 a firma di TRIBUNALE MILANO ai nn. 2498/2012 di repertorio, trascritta il 18/05/2012 a MILANO 1 ai nn. Registro Particolare 18026 Registro Generale 24953, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da **DECRETO INGIUNTIVO**.

IL PIGNORAMENTO VIENE TRASCRITTO PER L'IMPORTO DI EURO 4.762,83 IN FORZA DI D.ING. N. 106160/2011 RG. 112082/2010 IMMEDIATAMENTE ESECUTIVO EX ART. 63 DISP. ATT. C.C. MUITO DI FORMULA ESECUTIVA APPOSTA IN DATA 17/02/2011

Pignoramento del 27/07/2015 a firma di TRIBUNALE DI MILANO ai nn. 109 di repertorio, trascritta il 03/09/2015 a MILANO 1 ai nn. Registro Particolare 34550 Registro Generale 49329, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da **MUTUO FONDIARIO**.
IL TRASCRIVENDO PIGNORAMENTO E' DA INTENDERSI FINO ALLA CONCORRENZA DI EURO 105.780,36 OLTRE INTERESSI E SPESE. NOTIFICA ESEGUITA IL 27 LUGLIO 2015 AI SENSI DELL'ART 143 C.P.C. PERFERZIONATASI IL 16 AGOSTO 2015.
IL DEBITORE [REDACTED] E' PROPRIETARIO DELLA QUOTA DI 1/2 DELL'IMMOBILE PIGNORATO.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

| | |
|---|-------------|
| Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: | €. 1.350,00 |
| Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: | €. 0,00 |
| Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: | €. 2.700,00 |

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

1/2 [REDACTED] - 1/2 [REDACTED]
per la quota di 1/2 + 1/2, in forza di atto di compravendita (**attuali proprietari dal 04/07/2003**), con atto stipulato il 04/07/2003 a firma di [REDACTED] notaio in Milano ai nn. 10258 racc. 2684 di repertorio, registrato il 23/07/2003 a MILANO 1, trascritto il 22/07/2003 a MILANO 1 ai nn. Registro Particolare 40913 Registro Generale 62235, in forza di atto di compravendita.
[REDACTED] dichiara di essere vedovo

[REDACTED] dichiara di essere coniugato in regime di separazione dei beni.

Prezzo di acquisto: €. 45.000,00

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

1/1 [REDACTED]
per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (**ante ventennio fino al 04/07/2003**), con atto stipulato il 15/06/1995 a firma di Rogante: [REDACTED] Sede: MILANO ai nn. 469300/9508 di repertorio, registrato il 05/07/1995 a Milano Atti pubblici ai nn. 15121 S 1V, trascritto il 28/06/1995 a MILANO 1 ai nn. RG 23148 RP 15502, in forza di atto di compravendita

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N. 484 e successive varianti, intestata a [REDACTED] per lavori di **REALIZZAZIONE APPARTAMENTO**, presentata il 31/01/1995 con il n. 484 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.
Immobile costruito nel periodo compreso tra 1956 e 1965.

N. 1110 e successive varianti, per lavori di **SISTEMAZIONI DI VARIA NATURA**, presentata il 06/06/1967, agibilità **non ancora rilasciata**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio adottato, in forza di delibera Delibera di Consiglio comunale n. **35 del 13/03/2017**. Efficace dalla pubblicazione sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 24 del 14/06/2017., l'immobile ricade in **zona 8 NIL 71 VILLAPIZZONE** - . Norme tecniche di attuazione ed indici: **ADR** Ambiti contraddistinti da un disegno urbanistico riconoscibile (Titolo II capo III) Tessuti Urbani Compatti a cortina atr. 15.2 - **TUC** Tessuto Urbano Consolidato (art. 2.1.a) **TRF** Tessuto urbano di recente formazione (art. 2.1.a.ii) - **GIUDIZIO SINTETICO PREVALENTE ART. 18.2** rc = esistente negli interventi sino alla ristrutturazione edilizia;

GIUDIZIO SINTETICO PREVALENTE ART. 18.2 Sensibilità paesaggistica media.

ADR rc = esistente negli interventi sino alla ristrutturazione edilizia; **rc** = 60% negli interventi di nuova costruzione e ristrutturazione urbanistica. indice di utilizzazione territoriale unico di 0,35 mq/mq; 0,35 mq/mq mediante l'utilizzo in forma alternativa o composta di diritti edificatori perequati, benefici volumetrici di cui agli artt. 10 e 11 comma 15, dell'indice integrativo di cui all'art. 5 comma 5, nonché delle quote di edilizia residenziale sociale di cui all'art. 9; 0,30 mq/mq di accessibilità così composto:0,5 mq/mq .

Classificazione sismica La nuova zonizzazione sismica approvata con la DGR n. X/5001 del 30/03/2016 e le disposizioni previste dalla LR n. 33/2015 del 12/10/2015 sono divenute efficaci dal 10/04/2016. La Zona Sismica del Comune di Milano è, quindi, passata dalla classe 4 alla classe 3.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: **presenza di soppalco abusivo**
Le difformità sono regolarizzabili mediante: **PRATICA EDILIZIA IN SANATORIA**
L'immobile risulta **NON CONFORME, ma regolarizzabile.**

Costi di regolarizzazione:

- **PRATICA EDILIZIA IN SANATORIA - RELAZIONE STRUTTURALE: €3.000,00**

Tempi necessari per la regolarizzazione: 180 gg.

Manca dichiarazione agibilità riferita all'immobile in oggetto. E' opinione di questo perito attestare la presenza dei requisiti di abitabilità. E' necessario effettuare richiesta ad opera del condominio.





8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: **PRESENZA DI SOPPALCO**
Le difformità sono regolarizzabili mediante: **NUOVA SCHEDA CATASTALE**
L'immobile risulta **NON CONFORME, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- NUOVA SCHEDA CATASTALE : € 1.200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **CONFORME**.



8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **CONFORME**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: **MANCANO ADEGUAMENTI IMPIANTI E CERTIFICAZIONI**

Le difformità sono regolarizzabili mediante: **ADEGUAMENTI IMPIANTI E CERTIFICAZIONI**
L'immobile risulta **NON CONFORME, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- ADEGUAMENTI IMPIANTI E CERTIFICAZIONI - SERAMENTI - COIBENTAZIONE COPERTURA: € 3.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 180 gg

BENI IN MILANO VIA DELLA BINDELLINA 6, QUARTIERE VILLAPIZZONE

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Unità residenziale mq 29 senza accessori.

Appartamento a MILANO via della BINDELLINA 6, quartiere VILLAPIZZONE, superficie commerciale di 20,30 mq

Identificazione catastale:

- Foglio 182 particella 32 sub. 11 (catasto fabbricati), sezione urbana U, partita 34789, zona censuaria 2, categoria A/5, classe 3, consistenza 29 mq, rendita 251,77 Euro, indirizzo catastale: VIA PRIVATA DELLA BINDELLINA n. 6, piano: 1,
- intestato a
- 1/2 piena proprietà [REDACTED] nato in [REDACTED] il [REDACTED]
- 1/2 piena proprietà [REDACTED] nato in [REDACTED] il [REDACTED]
- derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Coerenze: Da nord a sud in senso orario: altra proprietà/ballatoio/altra proprietà/vicolo Parini.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, scala interna sx, ha un'altezza interna di h. min 346 cm h. max 480 h. med 412.

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1956 ristrutturato nel 1995.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono MILANO CENTRO). Il traffico nella zona è congestionato, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: CITY LIFE - MONTE STELLA.



VISTA DA STRADA



MAPPA ZONA



VISTA DA SATELLITE

- SERVIZI
- asilo nido
 - biblioteca
 - campo da tennis
 - campo da calcio
 - centro commerciale
 - centro sportivo
 - cinema
 - farmacie
 - municipio
 - negozi al dettaglio
 - palestra
 - parco giochi
 - polizia
 - scuola elementare
 - scuola per l'infanzia
 - scuola media inferiore
 - scuola media superiore
 - spazi verde
 - supermercato
 - verde attrezzato

| | |
|------------------------|---------------------|
| asilo nido | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| biblioteca | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| campo da tennis | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| campo da calcio | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| centro commerciale | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| centro sportivo | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| cinema | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| farmacie | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| municipio | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| negozi al dettaglio | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| palestra | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| parco giochi | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| polizia | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| scuola elementare | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| scuola per l'infanzia | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| scuola media inferiore | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| scuola media superiore | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| spazi verde | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| supermercato | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| verde attrezzato | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

COLLEGAMENTI

| | |
|---|------------|
| autobus distante 5 minuti a piedi linee 57/48/69 | ☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆ |
| filobus distante 10 min a piedi linee 90/91 | ☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆ |
| tram distante 5 min a piedi linee 1/14 | ☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆ |
| aeroporto distante 10 minuti a piedi MALPENSA EXPRESS/ORIO AL SERIO | ☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆ |
| autostrada distante 5 minuti auto A8 A4 | ☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆ |
| tangenziale distante 5 minuti auto | ☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆ |
| metropolitana distante 10 min a piedi MM5 PORTELLO | ☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆ |

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

| | |
|---------------------------------|------------|
| livello di piano: | ☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆ |
| esposizione: | ☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆ |
| luminosità: | ☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆ |
| panoramicità: | ☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆ |
| impianti tecnici: | ☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆ |
| stato di manutenzione generale: | ☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆ |
| servizi: | ☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆ |

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

DESCRIZIONE ZONA:

Lungo l'asse viario che collega il polo urbano di FieraMilanoCity con le aree espositive di Rho e di Expo2015, all'incrocio tra viale Scarampo e viale Renato Serra sorge il moderno quartiere del Portello. Composto da un ampio parco, edifici residenziali e direzionali e un centro commerciale, il complesso sorge sull'area che per quasi un secolo ha ospitato i primi stabilimenti milanesi dell'Alfa Romeo. Il Portello è un quartiere milanese che prende il nome dalla via omonima, in seguito denominata via Marco Ulpio Traiano. Gran parte del quartiere, che ospitava gli stabilimenti dell'Alfa Romeo (definitivamente dismessi nel 1986), è stata interessata da un progetto di riconversione e attualmente ospita un complesso di edifici residenziali e direzionali con un ampio parco e un centro commerciale.

Negli anni Sessanta, quando inizia la costruzione dello stabilimento Alfa Romeo di Arese, l'area produttiva del Portello si estende dalla Fiera Campionaria a piazzale Accursio, per un chilometro di lunghezza. Negli stessi anni viene ampliata la circonvallazione con la costruzione della sopraelevata di viale Renato Serra che separa in modo netto i lotti nord e sud dello stabilimento. La prima riconversione parziale dell'area ha interessato nel 1997 il lotto sud tra viale Scarampo, viale Teodorico e via Traiano, con il prolungamento dei padiglioni di FieraMilanoCity. Un secondo intervento ha interessato il lotto nord verso piazzale Accursio con la costruzione di un centro commerciale con ipermercato e diversi altri punti vendita.

Il Parco Vittoria, terminato nel 2014, rappresenta il completamento della riconversione dell'area del Portello. La parte meridionale, composta da via Ignazio Gardella, via Aldo Rossi e piazza Gino Valle, comprende tre edifici trapezoidali tagliati in diagonale, dove si trovano le sedi di LG Electronics, Vittoria Assicurazioni e dell'A.C. Milan. La parte settentrionale è invece stata trasformata in un parco urbano caratterizzato da una collina a balze concentriche. La vocazione industriale del quartiere novecentesco non ha lasciato traccia nel presente: unica testimonianza è l'edificio della ex mensa, che grazie ad una ristrutturazione attenta ha conservato il fronte originale su via Traiano.

L'area Portello Certosa è oggi uno dei simboli delle grandi trasformazioni urbanistiche che stanno caratterizzando Milano. Spazi verdi, nuove piazze e architetture innovative ne hanno trasformato

l'identità, portandola da ex zona industriale a centro di socialità e di svago. stesso su una superficie di 80 mila metri quadrati, il Parco del Portello è un polmone verde che si erge in corrispondenza dell'ex area industriale dell'Alfa Romeo e le sue forme richiamano la vitalità e il dinamismo che un tempo si respiravano in questo luogo.

Il parco è costituito da tre grandi collinette che nelle intenzioni di Charles Jencks e Andreas Kipar, gli specialisti dell'architettura del paesaggio che ne hanno curato la realizzazione, rappresentano la cultura del tempo a Milano, simboleggiata dai tre elementi di storia, preistoria e futuro.

Un luogo di evasione che racchiude tante funzioni, ideale, ad esempio, per chi vuole tenersi allenato sulle piste da jogging o sulle rampe che permettono di salire e scendere dalla collina Helix, in cui l'unico punto d'incontro è dato dal belvedere che si trova in cima.

Il Giardino del Tempo è un'oasi verde e fiorita dove il silenzio regna sovrano, con 365 tessere lastricate in bianco e nero e richiami legati al tempo.

La Certosa di Garegnano, con i suoi molteplici affreschi, viene chiamata la Cappella Sistina di Milano.

Fondata nel 1349 da Giovanni Visconti, simbolo dell'arte lombarda ospita al suo interno le opere di Daniele Crespi e Simone Peterzano, il maestro di Caravaggio.

Piazza Portello è stata concepita come una piazza all'aperto, in cui le tettoie degli spazi commerciali permettono di passeggiare comodamente anche nei giorni di pioggia. Progettata dallo studio Valle che la ha inaugurata nel 2001, è stata la prima nuova costruzione in zona Certosa Portello che ha dato la spinta all'intera riqualificazione dell'Area. Il complesso di oltre cinquanta negozi. All'ingresso una grande vela disegna l'ingresso all'area shopping e le torri disegnate da Cino Zucchi ne delimitano il complesso, rimandando alla tradizione residenziale milanese del dopoguerra.

DESCRIZIONE IMMOBILE:

Il bene è ubicato in uno stabile condominiale "vecchia milano" in una piccola via privata, L'edificio di cui l'unità è parte è posto in un angolo tra via della Bindellina e vicolo Parini con affaccio ad ovest su strada e ad est verso la corte interna, si articola su 1 piano fuori terra. L'immobile insiste in un agglomerato urbano densamente edificato, la collocazione urbanistica e geografica a ridosso del Portello ne accentua l'eccesso del traffico. Le parti comuni a vista si presentano in discrete condizioni di manutenzione.

Trattasi attualmente di unità immobiliare adibita ad appartamento composta da 2 vani comunicanti con servizio.

Appartamento piano 1 su ballatoio su corte senza ascensore, composto da 2 vani con servizio esposto ad ovest su strada e ad est verso la corte interna doppio affaccio. Ingresso da porta su ballatoio, bagno finestrato su ballatoio, unico spazio soggiorno cucina con finestra esposta ad ovest su vicolo. Appartamento doppia altezza.

Appartamento in condizioni scarse. Numerose infiltrazioni e perdite d'acqua dal tetto.

All'interno della sala è realizzato un soppalco abusivo ove posizionata zona notte.

Delle Componenti Edilizie:

cancello: doppia anta a battente realizzato in legno con apertura manuale ☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in PVC ☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

infissi interni: anta a battente/soffietto realizzati in legno tamburato ☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

manto di copertura: realizzato in tegole in cotto con coibentazione in assente ☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

pareti esterne: costruite in muratura di mattoni forati con coibentazione in assente, il rivestimento è realizzato in intonaco civile ☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

pavimentazione esterna: realizzata in cemento ☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica

☆☆☆☆☆☆☆☆

plafoni: realizzati in perlinatura in legno. numerose parti bagnate, muffe, distacchi

☆☆☆☆☆☆☆☆

portone di ingresso: anta singola a battente

☆☆☆☆☆☆☆☆

protezioni infissi esterni: persiane scorrevoli realizzate in legno

☆☆☆☆☆☆☆☆

scaie: interna unica rampa ad angolo con rivestimento in ferro. abusiva, collegamento al soppalco

☆☆☆☆☆☆☆☆

Degli impianti:

elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220V conformità: NON CONFORME. MANCA ADEGUAMENTO IMPIANTI E CERTIFICAZIONI

☆☆☆☆☆☆☆☆

fognatura: con recapito in fognatura pubblica conformità: IN LINEA CON VIGENTE NORMATIVA

☆☆☆☆☆☆☆☆

gas: con alimentazione a metano conformità: IN LINEA CON VIGENTE NORMATIVA

☆☆☆☆☆☆☆☆

idrico: con alimentazione in acquedotto comunale conformità: IN LINEA CON VIGENTE NORMATIVA

☆☆☆☆☆☆☆☆

termico: autonomo con alimentazione in gas METANO i diffusori sono in radiatori alluminio conformità: MANCA ADEGUAMENTO IMPIANTO E CERTIFICAZIONI. Caldaia autonoma a gas malfunzionante ACS+RISCALDAMENTO, difficoltà accensione, rischio esplosione

☆☆☆☆☆☆☆☆

CLASSE ENERGETICA:



[PRESUNTA kWh/m²/anno]

Certificazione APE N. NON ESISTE CERTIFICAZIONE ENERGETICA

CONSISTENZA:

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

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

| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|----------------------|--------------|---|--------|---|--------------|
| APPARTAMENTO PIANO 1 | 29,00 | x | 70 % | = | 20,30 |
| Totale: | 29,00 | | | | 20,30 |

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La superficie commerciale si ottiene considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino con altri alloggi o parti comuni e al 50% nel caso contrario. I balconi vengono calcolati al 50% mentre le altre pertinenze (cantine, soffitte, lastrici solari, terrazzi, etc.) hanno un coefficiente compreso tra il 5% ed il 25% a seconda della loro dimensione e del relativo grado di comodità rispetto all'unità principale. La norma UNI 10750:2005 e l'allegato "C" al D.P.R. n. 138/'98 presentano percentuali lievemente differenti che la sottoscritta provvede a raggugliare individuando le percentuali come di seguito riportate. Si tiene conto altresì della RACCOLTA USI n.9 del 5-1-2010 tenuta dalla C.C.I.A.A. della provincia di Milano - COMMISSIONE PROVINCIALE "USI". La superficie commerciale complessiva è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale (in allegato) ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente CTU, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisorii a confine calcolati per metà, arrotondate a mq per difetto o per eccesso.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

| | | | | | |
|-------------------------------|-------|---|----------|---|------------------|
| Valore superficie principale: | 20,30 | x | 2.500,00 | = | 50.750,00 |
|-------------------------------|-------|---|----------|---|------------------|

RIEPILOGO VALORI CORPO:

| | |
|---|---------------------|
| Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): | €. 50.750,00 |
| Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): | €. 50.750,00 |

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

SINTETICO COMPARATIVO DIRETTO

Stima a valore di mercato a comparazione diretta, basata sul confronto tra il bene in oggetto e altri simili compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali nello stesso periodo.

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

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

Nella valutazione di ogni immobile, oltre alle differenziazioni correlate alla vetustà ed alla posizione rispetto alle zone e all'importanza delle vic, è indispensabile che vengano evidenziati i riferimenti tipologici che possono incidere sul prezzo di mercato dell'immobile.

I prezzi sono espressi in Euro/mq e sono da intendersi riferiti alle superfici commerciali (si vedano di seguito i metodi per il computo delle superfici commerciali).

Per una piena comprensione della complessità del lavoro di stima del valore commerciale degli immobili, a titolo esemplificativo, sono elencate alcune caratteristiche che possono aumentare o diminuire il valore dell'immobile. Le caratteristiche intrinseche (riferite agli elementi distintivi, strutturali e alle finiture dell'immobile) ed estrinseche (relative al contesto territoriale ed ambientale in cui l'immobile è situato) possono dare luogo all'applicazione di appropriati coefficienti di incremento/decremento.

Per le caratteristiche intrinseche, si dovrà tenere conto:

- del taglio della casa, se sia ben proporzionato per le esigenze del potenziale acquirente, o facilmente ristrutturabile;
- se la tipologia ricercata (monolocale, bilocale, trilocale o quadrilocale) sia molto richiesta in una particolare zona, e sul mercato vi fosse poca offerta, ovviamente, per la logica di mercato, l'immobile avrà maggior valore;
- se l'appartamento sia munito di servizi tripli, doppi, semplici o esterni comuni, ed anche se sia dotato di impianto di riscaldamento centralizzato o autonomo, o di impianto di condizionamento;
- dell'esistenza dell'impianto ascensore;
- del grado di isolamento ai sensi delle leggi vigenti (10/91), della vetustà degli infissi e della capacità isolante e del fatto che la certificazione energetica determini, ormai, variazioni di valore sul mercato degli immobili usati e non;
- del piano su cui insista l'immobile (i piani superiori, ricevendo maggior luce, sono più apprezzati), della vista di cui goda l'immobile (se ne incrementi il valore o lo diminuisca), della quantità di affacci (per una maggiore salubrità sono auspicabili due affacci), dell'orientamento che ne determini il surriscaldamento estivo (se esposto a sud) o un più rigido clima invernale (se esposto a nord);
- del livello di manutenzione sia dell'immobile che dello stabile in cui lo stesso sia localizzato (degli spazi comuni, del tetto e del rivestimento);
- e per l'immobile vi sia dotazione di box o posto auto;
- se il condominio sia dotato di una portineria o di spazi accessori che conferiscano maggiore pregio ed unicità al bene.

Per le caratteristiche estrinseche si dovrà tenere conto:

- se l'immobile sia servito da mezzi pubblici, da quali (di superficie o sotterranei) e quanto disti la fermata più vicina;
- della distanza tra l'immobile e i servizi utili e necessari per la quotidianità (scuole, negozi di prima necessità, parchi pubblici, piste ciclabili e parcheggi pubblici o privati) o se l'immobile insista su un'area su cui si applichino tasse particolari o esistano specifiche politiche locali (come per esempio Congestion Charge o aree pedonali);
- se la zona in cui si trova l'immobile sia adiacente ad arterie di traffico primarie o secondarie e se il quartiere sia caratterizzato da una "mixité funzionale" o esistano attività manifatturiere/commerciali che possano arrecare inquinamento di diversa origine (acustico, olfattivo, visivo).

Nel II semestre 2017 complessivamente, le tendenze dei prezzi e degli altri indicatori analizzati confermano la ripresa del mercato immobiliare a livello locale, ma al tempo stesso fotografano un mercato fortemente segmentato con modi e tempi di funzionamento che dipendono fortemente dalla

vetustà, dall'ubicazione del prodotto e dalla qualità complessive del prodotto, a riprova della maturità e selettività della domanda.

Il mercato immobiliare nel Comune di Milano

Nel 2017 il mercato residenziale del Comune di Milano è caratterizzato da un ulteriore consolidamento del numero di transazioni residenziali, con un aumento del 7,9% su base annua: il numero di compravendite di abitazioni in città si è attestato sulle 23.706 unità, quota solo lievemente inferiore (del 5% circa) a quella degli anni immediatamente precedenti alla crisi del settore (2005-2006). Altri importanti segnali che giungono dal mercato sono la riduzione dei tempi di vendita e l'abbandono della politica degli sconti quale strumento stimolatore della vendita. I prezzi del settore residenziale in complesso (che raggruppa le tre forme di vetustà rilevate) crescono dell'1,0% rispetto al semestre precedente. Rispetto a cinque anni fa le quotazioni delle tipologie residenziali appaiono significativamente ridimensionate, in particolare quelle del prodotto usato localizzato in posizioni periferiche (-10% circa). Da sottolineare la ripresa dei canoni di locazione residenziali che, partita a ritmo già piuttosto sostenuto nello scorso semestre, diviene ancora più significativa nel II semestre 2017 con incrementi semestrali medi che vanno dagli oltre 6 punti percentuali per gli appartamenti più piccoli a oltre il 9% per quelli di dimensioni maggiori. Prosegue l'incremento dei valori del comparto commerciale che a livello medio cittadino si attesta sul +1,9% su base semestrale e sul +2,3% su base annua: si tratta di una crescita iniziata dal Centro Storico nel 2015, in concomitanza con l'Esposizione Universale, e diffusasi solo in quest'ultimo semestre alle altre zone della città: la rilevazione evidenzia incrementi semestrali sopra la media nel Centro Storico (+2,1%), nei Bastioni (+2,8%) e nella cerchia Circonvallazione (+2,4%) ed inferiore ad essa unicamente nel Decentramento cittadino (+0,9%) dove, anche a causa della progressiva riduzione delle "attività di vicinato", permane uno scarso interesse per questa tipologia di prodotto, a meno che non sia localizzato in zone di forte passaggio o dove vi sia una significativa domanda di immobili finalizzata allo svolgimento di specifiche attività commerciali (ad esempio il comparto alimentare nelle zone Fulvio Testi-Ca' Granda, Padova-Palmanova ecc...). Elaborazioni effettuate da CBRE Research sottolineano il ruolo fondamentale che il comparto terziario-direzionale continua a svolgere nell'attrazione di investimenti in città: il 2017, con quasi 2,4 miliardi di euro diretti al comparto (di cui il 50% circa rappresentato da capitali stranieri), si conferma un periodo effervescente, in linea con il 2015 (anno in cui si è raggiunto il picco dell'ultimo decennio) e in lieve aumento rispetto al 2016. La stessa analisi riferisce come l'interesse degli investitori si concentri sulle aree centrali e sulle zone City Life, Bicocca e San Donato Milanese.

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

MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE - AGENZIA DELLE ENTRATE Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 1 - Provincia: MILANO Comune MILANO Fascia/zona: Periferica/MUSOCCO, CERTOSA, EXPO, C.NA MERLATA, Codice zona: D 30; Tipologia prevalente: Abitazioni civili, Destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico - Stato conservativo: Normale - Valore Mercato (€/mq) Min €. 1.400,00 Max €. 1.600,00.

CAMERA DI COMMERCIO MILANO - MONZA - BRIANZA - LODI. Rilevazione dei prezzi degli Immobili della Città Metropolitana di Milano 52 - II semestre 2017 pubblicati nel mese di maggio 2018.

Tipologia: Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare €/mq - Valore Mercato (€/mq) Min €. 2.100,00 Max. 2.900,00

LIBERO MERCATO - COMPARAZIONE OFFERTE IMMOBILIARI IN ZONA SIMILI PER TIPOLOGIA IMMOBILE METRATURA ED UBICAZIONE: €/mq.2.442,45

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di MILANO, ufficio del registro di MILANO, conservatoria dei registri immobiliari di MILANO 1, ufficio tecnico di MILANO - CDZ 8, agenzie: TECNOCASA - WWW.CASA.IT - WWW. SUBITO.IT - WWW. IDEALISTA.IT - IMMOBILIARE.IT - MITULA, osservatori del mercato immobiliare O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - Borsa Immobiliare della Camera di Commercio - OSMI - 1° e 2° semestre 2016; 1° e 2° semestre 2017; 1° semestre 2018; , ed inoltre: CAMERA DI COMMERCIO MILANO - MONZA - BRIANZA - LODI. Rilevazione dei prezzi degli Immobili della

Città Metropolitana di Milano 52 - II semestre 2017 pubblicati nel mese di maggio 2018.

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 | 20,30 | 0,00 | 50.750,00 | 50.750,00 |
| | | | | 50.750,00 € | 50.750,00 € |

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il concetto di comoda divisibilità di un bene immobile comprende sia la possibilità materiale di un frazionamento del bene, sia la possibilità di un frazionamento che non produca un notevole deprezzamento di essa rispetto all'utilizzazione del complesso indiviso e che consenta, inoltre, la formazione di quote suscettibili di autonomo e libero godimento, non gravata cioè da pesi servitù e limitazioni eccessive.

NON DIVISIBILE

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 7.700,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 43.050,00**

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: **€. 2.152,50**

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

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

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 2.700,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 38.197,50**

ato digitalmente da

Stefania Magni

Ordine degli Architetti
di Milano/80138830155

e ora della firma:
/2018 17:59:26