

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

promossa da:

**CONDOMINIO DI VIA ORNATO N. 34 DI MILANO**

contro:

**OMISSIS**

N° Gen. Rep. **807/2014**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 15/01/2019 ore 10:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. SILVIA VAGHI**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - APPARTAMENTO PIANO PRIMO**  
**MILANO - VIA LUIGI ORNATO, 34**

**Esperto alla stima:** Isabella Tangari  
**Codice fiscale:** TNGSLL67D41F205B  
**Studio in:** Via La Marmora 18 - 20122 Milano  
**Telefono:** 025460390  
**Email:** [isabella.tangari@gmail.com](mailto:isabella.tangari@gmail.com)  
**Pec:** [tangari.9110@oamilano.it](mailto:tangari.9110@oamilano.it)

Custode: Dott. Carlo Di Patrizi

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** VIA LUIGI ORNATO, 1 - MILANO - NIGUARDA - Milano (Milano) - 20162

**Lotto:** 001 - APPARTAMENTO PIANO PRIMO

**Corpo:** A: APPARTAMENTO PIANO PRIMO

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]

**Dati Catastali:** foglio 77, particella 71, subalterno 501

### 2. Stato di possesso

**Bene:** VIA LUIGI ORNATO, 1 - MILANO - NIGUARDA - Milano (Milano) - 20162

**Lotto:** 001 - APPARTAMENTO PIANO PRIMO

**Corpo:** A: APPARTAMENTO PIANO PRIMO

**Possesso:** Occupato senza titolo

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

**Bene:** VIA LUIGI ORNATO, 1 - MILANO - NIGUARDA - Milano (Milano) - 20162

**Lotto:** 001 - APPARTAMENTO PIANO PRIMO

**Corpo:** A: APPARTAMENTO PIANO PRIMO

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** VIA LUIGI ORNATO, 1 - MILANO - NIGUARDA - Milano (Milano) - 20162

**Lotto:** 001 - APPARTAMENTO PIANO PRIMO

**Corpo:** A: APPARTAMENTO PIANO PRIMO

**Creditori Iscritti:** CONDOMINIO DI VIA ORNATO N. 34 DI MILANO, procedente, AGENZIA DELLE ENTRATE – RISCOSSIONE, intervenuto, DOBANK S.P.A., intervenuto, UNICREDIT BANCA SPA, iscritto non intervenuto.

### 5. Comproprietari

.

**Bene:** VIA LUIGI ORNATO, 1 - MILANO - NIGUARDA - Milano (Milano) - 20162

**Lotto:** 001 - APPARTAMENTO PIANO PRIMO

**Corpo:** A: APPARTAMENTO PIANO PRIMO

**Comproprietari:** Nessuno

### 6. Misure Penali

**Bene:** VIA LUIGI ORNATO, 1 - MILANO - NIGUARDA - Milano (Milano) - 20162

**Lotto:** 001 - APPARTAMENTO PIANO PRIMO

**Corpo:** A: APPARTAMENTO PIANO PRIMO

Misure Penali: NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** VIA LUIGI ORNATO, 1 - MILANO - NIGUARDA - Milano (Milano) - 20162

**Lotto:** 001 - APPARTAMENTO PIANO PRIMO

**Corpo:** A: APPARTAMENTO PIANO PRIMO

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** VIA LUIGI ORNATO, 1 - MILANO - NIGUARDA - Milano (Milano) - 20162

**Lotto:** 001 - APPARTAMENTO PIANO PRIMO

**Prezzo da libero: € 72.000,00**

Prezzo da occupato: € 58.000,00

Beni in **Milano (Milano)**  
Località/Frazione **MILANO – QUARTIERE NIGUARDA**  
VIA LUIGI ORNATO, 34

**Lotto: 001 - APPARTAMENTO PIANO PRIMO**

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

**Identificativo corpo: A: APPARTAMENTO PIANO PRIMO**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: MILANO – QUARTIERE NIGUARDA - VIA LUIGI ORNATO, 34**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS – Residenza: BIRMINGHAM – LINWOOD ROAD, 44 - Stato Civile: Coniugato

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**1/2 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS – Residenza: VIA MANTEGAZZA PAOLO, 31– MILANO - Stato Civile: Coniugato

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione: OMISSIS, foglio 77, particella 71, subalterno 501,** indirizzo VIA LUIGI ORNATO n. 34 piano: 1; comune MILANO, categoria A/3, classe 3, consistenza 3,5 VANI, superficie 64 MQ, rendita € 397,67

**Derivante da: ATTO DI del 03/12/2003, REP 95924/28685, Trascrizione n. 101738/65249 del 23/12/2003- NOTAIO AVEROLDI GIOVANNI DI MONZA con il quale la Sig.ra Cosima Lupone vendeva ai Sigg. OMISSIS.**

**Millesimi di proprietà di parti comuni: 126,28**

**Confini:**

APPARTAMENTO: NORD scale/parti comuni, SUD Via De Calboli, EST altra unità, OVEST Via Ornato.

**Conformità catastale:**

**Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:** Al momento del sopralluogo si è riscontrato che l'altezza dell'appartamento è pari a cm 265 invece di cm 270, come scritto sulla scheda catastale, poiché il pavimento è stato alzato di cm 5 circa rispetto al pianerottolo.

Tale modifica non può essere sanata poiché l'altezza è al di sotto del minimo stabilito dal regolamento edilizio

**Regolarizzabili mediante:** non deve essere regolarizzato al catasto, poiché la scheda corrisponde e l'altezza minima deve essere cm 270, quindi non si può segnare sulla scheda h 265.

**Note sulla conformità catastale:** L'appartamento è conforme alla scheda catastale depositata per quanto riguarda i tavolati, ma l'altezza è inferiore di cm. 5.

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

L'unità immobiliare si trova in un quartiere periferico, quartiere NIGUARDA, situato nella zona NORD di Milano. Il quartiere è costituito da palazzine a 3/6 piani in parte ad uso residenziale, in parte ad uso terziario. Le condizioni del quartiere si possono definire normali.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** mista a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: NESSUNO.

**Servizi offerti dalla zona:** ESERCIZI COMMERCIALI

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Importanti centri limitrofi:** NESSUNO.

**Attrazioni paesaggistiche:** NESSUNA.

**Attrazioni storiche:** NESSUNA.

**Principali collegamenti pubblici:** STAZIONE METRO LINEA 5 FERMATA BICOCCA FN KM 1,2

## 3. STATO DI POSSESSO:

### Occupato dal debitore

**Note:** L'unità è occupata SENZA TITOLO DAL SIG OMISSIS.

Da un'indagine eseguita presso l'Agenzia delle Entrate, Anagrafe tributaria, non risultano registrati contratti di Locazione come dante causa per i Sigg. **OMISSIS** (vedi allegato).

## 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:

Nessuna.

#### 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 **UNICREDIT BANCA S.P.A.** contro **OMISSIS**;

Derivante da: 168 - CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;

Importo ipoteca: € 270.000,00; Importo capitale: € 135.000,00;

Iscritto/trascritto a MILANO 1 in data 23/12/2003 ai nn. 101739/ 20113

#### 4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di **CONDOMINIO DI VIA LUIGI ORNATO, 34** contro **OMISSIS**;  
Derivante da: 726 - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Iscritto/trascritto a MILANO 1 in data 28/05/2014 ai nn. 26339/ 19517;

#### 4.2.3 Altre trascrizioni:

#### 4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

### 4.3 Misure Penali

Nessuna.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

### Spese di gestione condominiale:

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 1.922,15**

### Spese straordinarie deliberate:

**Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi:** Non note, le spese scadute a carico dei Sigg, **OMISSIS** ammontano ad €. 5.511,83

**Millesimi di proprietà:** 126,28.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - L'unità non è accessibile ai disabili poichè è posta al piano primo senza ascensore.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Nessuno.

**Attestazione Prestazione Energetica:** NON Presente

**Indice di prestazione energetica:**

**Note Indice di prestazione energetica:**

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

**Avvertenze ulteriori:** Da un'indagine esperita presso la cancelleria Civile del Tribunale di Milano **NON risulta altro procedimento immobiliare pendente su OMISSIS.**

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** **FANTI Danilo** nato a MILANO il 14/03/1966 e **LUPONE Cosimina** nata a SAN FERDINANDO DI PUGLIA il 17/05/1971 **dal 13/12/1991 al 03/05/1993** . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO PAOLO DE CARLI di MILANO in data 13/12/1991, al n rep. 32890/4194; trascritto a MILANO 1, in data 31/12/1991, ai nn. 49027/33232.

**Titolare/Proprietario:** **LUPONE Cosimina** nata a SAN FERDINANDO DI PUGLIA il 17/05/1971 **dal**

**03/05/1993 al 03/12/2003** . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO PAOLO DE CARLI di MILANO in data 03/05/1993, al n rep. 35826; trascritto a MILANO 1, in data 02/06/1993, ai nn. 19495/13207.

**Titolare/Proprietario : OMISSIS dal 03/12/2003 ad oggi** (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO GIOVANNI AVEROLDI DI MONZA, in data 03/12/2003, ai N REP. 95924/28685; trascritto a MILANO 1, in data 23/12/2003, ai nn. 101738/65249.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**NOTA BENE:** Gli atti di fabbrica risultano irreperibili e nessuna pratica edilizia è stata reperita presso l'ufficio tecnico del Comune di Milano.

Data la data sulle precedenti schede catastali, 11.4.1943, l'edificio è ante 1 Settembre 1967, data anche la conformazione e visto che faceva parte dell'ex Comune di Niguarda.

**7.1 Conformità edilizia:**

**Abitazione di tipo economico [A3]**

**Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:**

Al momento del sopralluogo si è riscontrato che l'altezza dell'appartamento è pari a cm 265 invece di cm 270, come scritto sulla scheda catastale, poiché il pavimento è stato alzato di cm 5 circa rispetto al pianerottolo.

Tale modifica non può essere sanata poiché l'altezza è al di sotto del minimo stabilito dal regolamento edilizio.

Bisognerebbe riportare l'altezza a cm 270 demolendo il pavimento che è stato rialzato.

**Regolarizzabili mediante:** demolizione pavimento per circa mq 45 e rifacimento pavimento e eventuali impianti sottostanti

Descrizione delle opere da sanare: €/mq 150,00 circa.

**Oneri Totali: € 6.750,00**

**Note sulla conformità edilizia:** NON ESSENDO STATA REPERITA ALCUNA PRATICA EDILIZIA INERENTE L'UNITA' IN QUESTIONE NON E' POSSIBILE AFFERMARE SE L'UNITA' SIA O MENO CONOFORME all'ultima pratica edilizia protocollata.

Da una ricerca catastale dalle schede precedenti datate 11.4.1943 si vede che l'unità attuale deriva dalla fusione dei sub 4 e sub 5.

Tali unità avevano due ingressi, differenti dall'ingresso esistente, e dei tavolati interni differenti dagli attuali.

A monte della fusione che nel 1994 è stata presentata in catasto e con la quale i due subalterni sono stati uniti e hanno generato l'attuale sub 501 dovrebbe essere stata eseguita una pratica edilizia della quale, però ad oggi, non è stata trovata alcuna documentazione. (vedi risposta del Comune)

Dato quanto sopra il sottoscritto Perito, cautelativamente, espone i costi per eseguire eventuale regolarizzazione.

**Regolarizzabili mediante:** CILA in sanatoria per manutenzione straordinaria e fusione

Descrizione delle opere da sanare: demolizione e costruzione tavolati.

**SCIA SANZIONE AMMINISTRATIVA: € 1.000,00**

**ONORARIO PROFESSIONISTA: € 1.500,00**

**Oneri Totali: € 2.500,00**

**7.2 Conformità urbanistica:**

**Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
----------------------------------	------------------------------

In forza della delibera:	21-11-2012
Zona omogenea:	TUC – TRF - TESSUTO URBANO DI RECENTE FORMAZIONE
Norme tecniche di attuazione:	<p>ARU : TESSUTI URBANI COMPATTI A CORTINA – ART. 15.2</p> <p>Nei Tessuti urbani compatti a cortina, gli interventi edilizi diretti seguono le 2. seguenti indicazioni:</p> <p><b>a.</b> la costruzione in cortina può arrivare sino alla linea di altezza dell'edificio più alto adiacente alla costruzione. Per le facciate degli edifici in cortina che prospettano su cortili, non è richiesta la verifica del rapporto tra superficie del cortile e superfici delle facciate che vi prospettano;</p> <p><b>b.</b> l'edificazione in tutto o in parte all'interno di cortili dovrà essere di altezza pari o inferiore rispetto alla costruzione in cortina ed è tenuta all'applicazione delle regole di definizione delle distanze tra edifici in relazione alla loro altezza e della disciplina dei cortili previste dal Regolamento Edilizio, limitatamente alle facciate di altezza pari all'edificio di nuova costruzione;</p> <p><b>c.</b> in presenza di frontespizi ciechi l'edificazione deve essere in aderenza, salva la dimostrazione di impossibilità.</p> <p>NON VINCOLATO</p>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**L'immobile è conforme alla destinazione urbanistica vigente**

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **A: APPARTAMENTO PIANO PRIMO**

L'unità oggetto di pignoramento (appartamento al piano primo) è situato in una palazzina di n. 3 piani fuori terra, situata nella zona NORD di Milano, in Via Luigi Ornato, 34, quartiere Niguarda.

La palazzina è stata edificata ante 1 settembre 1967, le facciate sono in intonaco plastico, i serramenti sono parte in alluminio, parte in legno con persiane in alluminio, i balconi hanno parapetto in ferro.

L'ingresso alla scala dove è posta l'unità immobiliare avviene da Via Luigi Ornato, 34, attraverso un portone in legno.



L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è situata al piano primo.

**Il bene pignorato è costituito da:**

**APPARTAMENTO – PIANO PRIMO (fg. 77, part. 71, sub 501)**

L'unità immobiliare pignorata è costituita da due locali più servizi al piano primo ( ingresso /soggiorno, cucina, bagno, ripostiglio, camera).

**INGRESSO/SOGGIORNO:** pavimento in piastrelle, muri intonacati a civile e tinteggiati colore bianco, soffitto intonacato a civile e tinteggiato colore bianco, porta di ingresso in legno rinforzata, il soggiorno si affaccia su un balcone con pavimento in piastrelle e parapetto in ferro;

**CAMERA :** pavimento in piastrelle, muri parte rivestiti in piastrelle, parte intonacati, soffitto intonacato a civile e tinteggiato colore bianco, porta in legno;

**BAGNO :** pavimento in piastrelle, muri parte rivestiti in piastrelle, parte intonacati, soffitto intonacato a civile e tinteggiato colore bianco, porta in legno;

Il bagno è a quattro elementi (water, bidet, lavabo, doccia).

**RIPOSTIGLIO:** pavimento in piastrelle, muri intonacati a civile e tinteggiati colore bianco, soffitto controsoffittato tinteggiato colore bianco, porta in legno, il ripostiglio è attrezzato con una lavatrice;

**CAMERA :** pavimento in piastrelle, muri intonacati a civile e tinteggiati colore bianco, soffitto intonacato a civile e tinteggiato colore bianco, porta in legno;

### 1. Quota e tipologia del diritto

**1/2 di OMISSIS-** Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS – Residenza: BIRMINGHAM – LINWOOD ROAD, 44 - Stato Civile: Coniugato

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**1/2 di OMISSIS -** Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS – Residenza: VIA MANTEGAZZA PAOLO, 31– MILANO - Stato Civile: Coniugato

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **62,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito ante 1 Settembre 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: epoca non nota

Ha un'altezza utile interna di circa m. 2,65

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani fuori terra

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'unità immobiliare è in discrete condizioni.

### Caratteristiche descrittive:

#### Componenti edilizie e costruttive:

Portone	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> apertura: <b>manuale</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>alluminio</b> protezione persiane materiale protezione: <b>alluminio</b> condizioni: <b>discrete</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pareti esterne	rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>scarse</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>battuta di cemento</b> condizioni: <b>scarse</b>

Porta di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno rinforzato</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>piastrelle</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>cucina</b> materiale: <b>piastrelle</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Scale	posizione: <b>a rampa unica</b> rivestimento: <b>marmo</b> condizioni: <b>scarse</b>

**Impianti:**

Citofonico	tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>non reperito certificato di conformità</b>
Gas	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>metano</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>non è stato reperito il certificato di conformità</b>

**Impianti (conformità e certificazioni) NON PRESENTI****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	NON NOTA
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	AUTONOMO
Stato impianto	SCARSO
Potenza nominale	NON NOTA
Epoca di realizzazione/adeguamento	NON NOTA
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

**Scarichi:**

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per calcolare la superficie vendibile si è proceduto al calcolo della superficie commerciale considerando i muri esterni al 100% e i muri di confine al 50%. In seguito per determinare la Superficie convenzionale vendibile si sono applicati dei coefficienti correttivi alle singole S.L.P. Il principio adottato fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che assume metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
APPARTAMENTO	sup lorda di pavimento	60,00	1,00	60,00
BALCONE	Sup lorda di pavimento	2,50	0,25	0,60
		<b>62,50</b>		<b>60,60</b>

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1/2018

Zona: D33 MILANO – PERIFERICA NIGUARDA/BIGNAMI/PARCO NORD

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: APPARTAMENTO

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1.700,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.850,00

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:****SINTETICO COMPARATIVA:**

considerando tutti gli aspetti (ubicazione, consistenza, anno di costruzione, qualità, posizione, condizioni e stato occupazionale delle unità immobiliari) si procede al calcolo della seguente stima in base al più probabile valore di mercato al mese di **DICEMBRE 2018** secondo il criterio sintetico-comparativo, basato sul confronto tra il bene in oggetto ed altri simili compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali nello stesso periodo.

Il valore di mercato é il più probabile prezzo di trasferimento di una proprietà immobiliare da una parte liberamente cedente ad un'altra liberamente acquirente, entrambe pienamente a conoscenza dei possibili usi e delle caratteristiche della stessa e delle condizioni esistenti sul libero mercato.

## 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di MILANO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di MILANO 1;

Uffici del registro di MILANO 1;

Ufficio tecnico di COMUNE DI MILANO;

### Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

**Agenzia Entrate omi** - abitazione di tipo economico qualità NORMALE primo semestre 2018 - €. 1.700,00 - 1.850,00 - Zona D33 MILANO – PERIFERICA NIGUARDA/BIGNAMI/PARCO NORD

**Borsa Immobiliare osservatorio immobiliare di Milano** - appartamenti vecchi da ristrutturare, primo semestre 2018 - €.1.700,00 -2.100,00 - Zona PERIFERICA NIGUARDA/BIGNAMI/PARCO NORD;

Altre fonti di informazione:

**Agenzie immobiliari di zona** - appartamenti simili €. 1.700,00 – 2.000,00

**Borsino immobiliare nazionale**- appartamenti di tipo economico da ristrutturare €. 1.700,00 – 2.000,00 - zona PERIFERICA NIGUARDA/BIGNAMI/PARCO NORD.

## 8.3 Valutazione corpi:

### A: APPARTAMENTO PIANO SECONDO. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
APPARTAMENTO	60,00	€ 1.500,00	€ 90.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 90.000,00
Valore corpo			€ 90.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 90.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 90.000,00

### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A: APPARTAMENTO PIANO PRIMO	Abitazione di tipo economico [A3]	60,00	€ 90.000,00	€ 90.000,00

## 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

**Riduzione del valore del 5%**, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.5% ) € 4.500,00

**Rimborso forfettario** di eventuali spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita: € 3.800,00

**Spese tecniche** di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 9.250,00

**Costi di cancellazione** oneri e formalità: € 0,00

**Giudizio di comoda divisibilità:** L'unità per la presenza di un solo ingresso e l'impossibilità di crearne un altro NON è comodamente divisibile.

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 72.450,00

**Prezzo di vendita del lotto nello stato di "LIBERO": € 72.000,00**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "OCCUPATO": € 58.000,00

#### Allegati

Allegato 1: atto di pignoramento immobiliare nn.3751/2014 del 11/03/2014

Allegato 2: nota di trascrizione nn. 26339/19517 del 28/05/2015

Allegato 3: ispezioni ipotecarie del 12/06/2018 e 07/11/2018

Allegato 4: certificazione notarile Notaio ANTONIO TROTTA – 26.07.2016

Allegato 5: atto di provenienza

Allegato 6: estratto di mappa PART 71

Allegato 7: visura storica per immobile sub 501

Allegato 8 : scheda catastale appartamento sub 501

Allegato 8A : schede catastali precedenti, sub 4 e sub 5

Allegato 9 verifica contratti d'affitto

Allegato 10: Pratiche edilizie - risposta Comune Milano edilizia atti irreperibili

Allegato 11: Scheda Dati Immobili appartamento sub 501

Allegato 12: Elenco formalità pregiudizievoli appartamento sub 501

Allegato 13: Certificati residenza e stato famiglia

Allegato 14: Fotografie

Allegato 15: planimetria Via Luigi Ornato, 34

Allegato 16: lettera informativa creditori

Allegato 17: verbale sopralluogo

Allegato 18: spese condominiali

Allegato 19: mail creditori

Data generazione:

05-12-2018

L'Esperto alla stima  
**Isabella Tangari**