

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BANCA POPOLARE DI SONDRIO Soc. Coop. P.A.**

contro:

N° Gen. Rep. **1133/2018**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 05/11/2018 h. 12,00

Giudice Esecuzioni: **Dr.ssa Gabriella MENNUNI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto unico

**piena proprietà di appartamento signorile, box e cantina
a Milano via Ippodromo n. 105 – zona San Siro**



Esperto alla stima: Arch. Sabrina Greco
Studio in: Via Chiasserini 68 - 20157 Milano
Email: sabrinagreco.arch@gmail.com



INDICE SINTETICOBene: **Via Ippodromo 105 - Milano****1. Dati Catastali**Lotto: unico**Corpo: A**

Categoria: A/1

Dati Catastali:

foglio 253, part 152, sub. 705, piani 6-7-8, cat A/1, consist. vani 18, sup. cat. 455 mq, rc euro 6.321,43

Corpo: B

Categoria: Magazzini e locali di deposito [C2]

Dati Catastali:

foglio 253, part 158 sub. 702, piano S2, cat C/2, consist. mq. 33, sup. cat. 37 mq, rc euro 98,85

Corpo: C

Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Dati Catastali:

foglio 253, part 158, sub. 703, piano S2, cat C/6, consist. mq. 39, sup. cat. 39 mq, rc euro 445,13

2. Stato di possesso**Occupato dal debitore****3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili**

Corpo: A adattabile parzialmente (non è accessibile la terrazza)

Corpo: B si

Corpo: C si

4. Creditori Iscritti

- Banca Popolare di Sondrio Soc. Coop per Azioni sede Sondrio (creditore procedente)

- B. M

5. Comproprietari

nessuno

6. Misure Penali

NO

7. Continuità delle trascrizioni**SI****8. Prezzo**

Lotto: 001 -

Valutazione: € 1.837.398,27

Prezzo base d'asta da libero e al netto delle decurtazioni € 1.710.000,00

(detratte riduzione del 5%, spese condominiali ordinarie valutate forfettariamente per un biennio, regolarizzazioni catastali e urbanistiche, arrotondamento):

note. Difformità edilizie.

Corpo A.

- Si rilevano difformità nella distribuzione interna, andrà presentata domanda edilizia in sanatoria.

- Inoltre è stata presentata domanda edilizia in sanatoria (condono), accettata e definita in data 07/09/2018 ma non ancora ritirata. Al momento del ritiro andrà corrisposto il costo di costruzione.

Come meglio illustrato a pagg. 12-13 anche relativamente ai corpi B e C.



Beni in **Milano – San Siro**
via **Ippodromo n. 105**

Lotto: UNICO

A parte di complesso condominiale di prestigio, attico signorile ai piani 6-7-8 con terrazzo, veranda e piscina (nell'edificio n.5), oltre a box doppio e cantina al piano secondo interrato (nell'edificio n.4).



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Data: 04/07/2018 - n. 11332243 - Richiedente: GRC SRN61D45F203Q
 Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Milano

Disambiguazione protocollo n. MUR2018dal-13/12/2015
 Pianalettera di n. n. n. in Comune di Milano
 Via Ippodromo
 q.t.v. 105

Identificativa Catastale:
 Foglio: 253
 Particella: 152
 Subalterno: 705

Compilata dal
 Sig. Roberto Jona
 Zaccagnoli
 Prov. Milano
 M. 7507

Scheda n. 1 Scala 1:200
6° PIANO H = 2,80
 giardino comune

7° PIANO Hm = 2,40
 giardino comune

8° PIANO Hm = 2,20
 giardino comune

Veranda
 Piscina
 Terrazzo

Vigna pianificata in atti
 Data: 04/07/2018 - n. 11332243 - Richiedente: GRC SRN61D45F203Q
 Catasto Fabbricati - Comune di MILANO (F205) - < Foglio: 253 - Particella: 152 - Subalterno: 705 >
 VIA IPODROMO n. 105 piano: 6-7-8;



bene sito in Via Ippodromo n. 105

1. Quota e tipologia del diritto

- 1) di _____, Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni (stato civile riportato come da atto di provenienza, si evidenzia per quanto possa occorrere che tra le trascrizioni ipotecarie risulta una sentenza di divorzio)

Identificato al catasto Fabbricati di Milano:**Intestazione:**

- 1) _____ Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

foglio	partic	sub.	Cat	con- sistenza	cl as	Superficie catastale	Rendita	partita
253	152	705	A/1	18 vani	5	Totale: 455 m ² Totale escluse aree scoperte: 431 m ²	€ 6.321,43	
Indirizzo: VIA IPPODROMO n. 105						Piano 6-7-8		

Mappali terreni correlati Foglio 253 - Particella 152

Scheda catastale presentata con prot. MI0826464 del 13/12/2005

Derivante da

Il sub. 705 è stato generato con fusione/ampliamento dei precedenti subb. 12 e 14, corrispondenti rispettivamente all'appartamento e al solaio (prot. MI0826464 del 13/12/2005).

Si riporta dalla visura storica catastale:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/12/2014 protocollo n. MI0708054 in atti dal 19/12/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 243440.1/2014)
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 27/08/2013 protocollo n. MI0429161 in atti dal 27/08/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 80123.1/2013)
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 30/07/2013 protocollo n. MI0403663 in atti dal 30/07/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 74053.1/2013)
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 22/07/2013 protocollo n. MI0389571 in atti dal 22/07/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 70823.1/2013)
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 06/12/2006 protocollo n. MI0759397 in atti dal 06/12/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 82114.1/2006)
- VARIAZIONE del 13/12/2005 protocollo n. MI0826464 in atti dal 13/12/2005 FUSIONE- AMPLIAMENTO (n. 133058.1/2005)

Millesimi di proprietà di parti comuni:

L'appartamento partecipa al condominio con 10,29 millesimi (come da riparto spese condominiali)
Gli edifici nn. 5-6 (part. 152) partecipano complessivamente per 209,32 millesimi di comproprietà al supercondominio comprensoriale (come da regolamento di condominio).

Confini

il tutto confinante in un sol corpo a nord con altra proprietà (edificio n. 6), a est cortile comune, a sud altra proprietà e enti comuni (corpo scale e ascensore), a ovest cortile comune.

Conformità catastale:**Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:**

- Con accesso in data 12/07/2018 sono state rilevate difformità nella distribuzione interna rispetto alla scheda catastale depositata, più precisamente: al piano 6° nella scheda catastale è presente



una parete curva nel bagno padronale, in fatto realizzata con altro disegno; al piano 8° (terrazzo) sono presenti dislivelli di quota, una struttura che copre la piscina, un angolo cottura e fioriere fisse non rappresentati nella scheda.

- Nella scheda catastale l'indicazione dei punti cardinali è errata

Regolarizzabili mediante: aggiornamento della scheda catastale

Costi: per l'incarico dell'aggiornamento e della presentazione della scheda ad un tecnico abilitato + oneri catastali si valuta un costo di euro 500,00 circa.

Note sulla conformità catastale: unità immobiliare non conforme ma regolarizzabile

Identificativo corpo: B.

1) di _____, Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni (stato civile riportato come da atto di provenienza)

Identificato al catasto Fabbricati di Milano:

Intestazione:

2) _____, Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

foglio	partic	sub.	Cat	con- sistenza	cl as	Superficie catastale	Rendita	partita
253	158	702	C/2	33 mq	8	Totale: 37 m ²	€ 98,85	
Indirizzo: VIA IPPODROMO n. 105						Piano S2		

Mappali terreni correlati Foglio 253 - Particella 158

Scheda catastale presentata in data 26/05/1999

Derivante da

Il sub. 705 è stato generato con frazionamento n. 364788.1/1999 del sub. 54.

Si riporta dalla visura storica catastale:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 27/12/2014 protocollo n. MI0817355 in atti dal 27/12/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 341220.1/2014)
- VARIAZIONE del 26/05/1999 in atti dal 26/05/1999 FRZ (n. 364788.1/1999)

Millesimi di proprietà di parti comuni:

La cantina unitamente al box partecipa al condominio con 0,89 millesimi (come da riparto spese condominiale, l'atto di compravendita invece riporta 0,86 millesimi)

L'edificio n. 4 (part. 158) partecipa complessivamente per 96,05 millesimi di comproprietà al supercondominio comprensoriale (come da regolamento di condominio, l'atto di compravendita invece riporta 96,5 millesimi).

Confini

a nord box sub. 703 (stessa proprietà), a est altra proprietà, a sud parti comuni (intercapedine), a ovest vano scala e ascensore.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- Con accesso in data 12/07/2018 si è constatata la mancata realizzazione del muro di divisione tra la cantina e il box adiacente (stessa proprietà).

Regolarizzabili mediante: costruzione del muro di separazione con porta di comunicazione tra le due unità immobiliari

Costi: saranno computati al punto 7.1 della relazione



Note sulla conformità catastale: unità immobiliare non conforme ma regolarizzabile

Identificativo corpo: C.

- 1) di _____, Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni (stato civile riportato come da atto di provenienza)

Identificato al catasto Fabbricati di Milano:**Intestazione:**

- 3) _____, Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

foglio	partic	sub.	Cat	con-sistenza	cl as	Superficie catastale	Rendita	partita
253	158	703	C/6	39 mq	8	Totale: 39 m ²	€ 445,13	
Indirizzo: VIA IPPODROMO n. 105						Piano S2		

Mappali terreni correlati Foglio 253 - Particella 158

Scheda catastale presentata in data 26/05/1999

Derivante da

Il sub. 705 è stato generato con frazionamento n. 364788.1/1999 del sub. 54.

Si riporta dalla visura storica catastale:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 27/12/2014 protocollo n. MI0817355 in atti dal 27/12/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 341220.1/2014)
- VARIAZIONE del 26/05/1999 in atti dal 26/05/1999 FRZ (n. 364788.1/1999)

Millesimi di proprietà di parti comuni:

La cantina unitamente al box partecipano al condominio con 0,89 millesimi (come da riparto spese condominiale, l'atto di compravendita invece riporta 0,86 millesimi)

L'edificio n. 4 (part. 158) partecipa complessivamente per 96,05 millesimi di comproprietà al supercondominio comprensoriale (come da regolamento di condominio, l'atto di compravendita invece riporta 96,5 millesimi).

Confini

a nord corso di manovra, a est altra proprietà, a sud cantina stessa proprietà, a ovest vano scala e ascensore.

Conformità catastale:**Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:**

- Con accesso in data 12/07/2018 si è constatata la mancata realizzazione del muro di divisione tra la cantina e il box adiacente (stessa proprietà) e dimensione maggiore dell'apertura di accesso al box (corrispondente all'anta basculante)

Regolarizzabili mediante: costruzione del muro di separazione con porta di comunicazione tra le due unità immobiliari**Costi:** saranno computati al punto 7.1 della relazione

Note sulla conformità catastale: unità immobiliare non conforme ma regolarizzabile

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile si trova in via Ippodromo al n. 105, periferia nord ovest di Milano, in un contesto residenziale, signorile, immerso nel verde privato, posto tra il l'ippodromo del trotto La Maura, l'ippodromo del galoppo,



l'ippodromo del trotto di San Siro, lo stadio di San Siro ed il parco di Trenno. Facilmente accessibile dal sistema autostradale che circonda Milano attraverso la vicina via Novara e la via Montale/via Patroclo. Via Ippodromo racchiude a nord il quartiere sul lato che affaccia sull'ippodromo del trotto La Maura ed attraversa la via Montale/via Patroclo, la via di connessione tra la via Novara, a sud, e il quartiere gallaratese, a nord, e quindi all'ingresso nel sistema autostradale prossimo alla nuova fiera di Milano-Rho. Il contesto edilizio ed urbanistico è di pregio: complessi residenziali moderni con attente finiture e particolari edilizi, protetti da cancellate e sistemi di sorveglianza, composti da palazzi di 10-12 piani o palazzine di 4-5 piani fuori terra, interamente immersi nel verde dei giardini privati.

Caratteristiche zona: periferica residenziale di pregio

Caratteristiche zone limitrofe: attrezzature sportive/residenziali

Importanti centri limitrofi: Pero, Rho, Settimo milanese

Servizi offerti dalla zona: centro commerciale Bonola, a 2 km, con i principali servizi (farmacie, banche, supermercati, alimentari, ufficio postale, ..); fondazione Don Gnocchi a 2 km (servizi ospedalieri, ambulatori medici, medicina dello sport, riabilitazione); stadio di San Siro, ippodromo La Maura e del galoppo a ca. un 1-1,4 km; parco di Trenno e parco Monte Stella entrambi con attrezzature ricreative e sportive, rispettivamente a 1,6 km, e a 1,9 km

Attrazioni paesaggistiche: sistema degli ippodromi e stadio di San Siro

Attrazioni storiche/artistiche: sistema degli ippodromi e stadio di San Siro

Principali collegamenti pubblici: la via ippodromo è servita della linea bus 78 BisceglieM1-Govone con fermata entro i 150 metri dal civico 105; fermata della metro lilla, linea 5, "San Siro stadio" a 1,3 km, fermate della metro rossa, linea 1, "Lampugnano" e "QT8" rispettivamente a 1,1 km e 1,8 km

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore

Note: In data 12 luglio 2018 si eseguiva regolarmente l'accesso congiuntamente al custode nominato, consentiva l'accesso il debitore in presenza del proprio legale di fiducia. L'immobile risultava occupato dal proprietario ivi residente con la moglie e il figlio maggiorenne (certificato anagrafico in allegato). Da interrogazione in Anagrafe tributaria alla data del 04/07/2018 non risultano registrati contratti di locazione e/o comodato a nome del debitore per l'immobile per cui causa.

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, a fronte della documentazione in atti e/o acquisita in ambito peritale e allegata alla presente relazione

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

Nessuna, a fronte della documentazione in atti e/o acquisita in ambito peritale e allegata alla presente relazione

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

- Convenzione di lottizzazione;

A favore di Comune di Milano

Derivante da: atto dott. Notaio Mario Grossi Repertorio 32.592/3.149 del 20/12/1984

trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1

in data 18/01/1985 - Registro Particolare 1781 Registro Generale 2087

- grava su tutto il complesso immobiliare

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna, a fronte della documentazione in atti e/o acquisita in ambito peritale e allegata alla presente relazione

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



4.2.1 *Iscrizioni:*

- **Ipoteca volonatria;**

A favore di Banca Popolare di Sondrio Soc. Coop per Azioni sede Sondrio (creditore procedente)

Contro

Derivante da: concessione a garanzia di aperture di credito, dott. MARICONDA EZILDA di Monza Repertorio 16438/7187 del 28/07/2009

Importo ipoteca: € 1.530.000,00 capitale € 900.000;

Durata mutuo: anni 1 mesi 6 giorni 1

Iscritto/trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 in data 30/07/2009 - Registro Particolare 9054 Registro Generale 42285

- **grava limitatamente al corpo A** (fg 253 part. 152 sub. 705)

- **Ipoteca volonatria;**

A favore di Banca Popolare di Sondrio Soc. Coop per Azioni sede Sondrio (creditore procedente)

Contro

Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario, dott. MARICONDA EZILDA di Monza Repertorio 20121/9244 del 15/02/2012

Importo ipoteca: € 1.020.000,00 capitale € 600.000;

Durata mutuo: anni 12

Iscritto/trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 in data 21/02/2012 - Registro Particolare 1333 Registro Generale 9224

- **grava limitatamente al corpo A** (fg 253 part. 152 sub. 705)

- **Ipoteca volonatria;**

A favore di Banca Popolare di Sondrio Soc. Coop per Azioni sede Sondrio (creditore procedente)

Contro

Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario, dott. MARICONDA EZILDA di Monza Repertorio 25438/11352 del 20/10/2015

Importo ipoteca: € 1.020.000,00 capitale € 600.000;

Durata mutuo: anni 12

Iscritto/trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 in data 21/10/2015 - Registro Particolare 9903 Registro Generale 58724

Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 11243 del 23/11/2016 (restrizione di beni relativa ad immobile non oggetto della presente relazione)

- **grava su tutti i corpi**

- **Ipoteca giudiziale;**

A favore di B' M ; c.f.

Contro

Derivante da: sentenza di divorzio, TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 548 del 07/01/2009

Importo ipoteca: € 435.457,97;

Iscritto/trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 in data 30/11/2016 - Registro Particolare 13762 Registro Generale 78029

- **grava limitatamente al corpo A** (fg 253 part. 152 sub. 705)

4.2.2 *Pignoramenti:*

- **Pignoramento**

A favore di Banca Popolare di Sondrio Soc. Coop per Azioni sede Sondrio per la quota di 1/1 di piena proprietà

Contro

Derivante da: verbale di pignoramento immobili del 14/05/2018 rep. 16589



Iscritto/trascritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1
in data 06/06/2018 - Registro Particolare 31701 Registro Generale 45251
nota: ai sensi dell'art 561 cpc menzione negative per il period 06/06/1998 – 06/06/2018
- **grava su tutti i corpi**

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Aggiornamenti catastali in data 04/07/2018; aggiornamento ipotecario nelle date del 14 e 16/10/2018

4.3 Misure Penali

Nessuna

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: Le unità immobiliari ricadono nel condominio del complesso immobiliare di via Ippodromo 105 che comprende le particelle catastali nn. 53, 150, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158 del fg 253 e part. 294 fg 160.

Il regolamento di condominio si trova allegato all'atto in data 24/07/1991 dot. Notaio Mario Grossi n. rep. 70.263/7.482, trascritto a Milano 1 in data 09/08/1991 nn. 31654/21764

Il condominio si compone complessivamente di circa n. 200 appartamenti, dei quali 15 nell'edificio in cui ricade il corpo A.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: approssimativamente euro 12.000,00.

Sono state deliberate spese straordinarie per la manutenzione straordinaria del ponte in legno nel giardino comune e per le fioriere su terrazzi e balconi, in parte le quote sono state già versate, i preventivi sono ancora in fase di definizione.

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

Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi: Dalla documentazione inviata dall'amministratore dello stabile, relativa al riparto preventivo per il periodo 2017-2018 si rileva un saldo negativo per i versamenti delle gestioni precedenti di circa € 25.000. Mentre il riepilogo finanziario della situazione patrimoniale al 30/09/2017 registra per condomini debitori € 65.286,56 e per condomini creditori € 86.638,56.

Rispetto alle posizioni in sofferenza il Condominio è intervenuto con le azioni legali del caso.

Millesimi di proprietà:

Corpo A: L'appartamento partecipa al condominio con 10,29 millesimi (come da riparto spese condominiali)

Gli edifici nn. 5-6 (part. 152) partecipano complessivamente per 209,32 millesimi di comproprietà al supercondominio comprensoriale (come da regolamento di condominio).

Corpi B e C: Cantina e box partecipano al condominio con 0,89 millesimi complessivi (come da riparto spese condominiale, l'atto di compravendita invece riporta 0,86 millesimi)

L'edificio n. 4 (part. 158) partecipa complessivamente per 96,05 millesimi di comproprietà al supercondominio comprensoriale (come da regolamento di condominio, l'atto di compravendita invece riporta 96,5 millesimi).



Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: immobile parzialmente accessibile, tutti i piani sono serviti da ascensore condominiale ad eccezione dell'ottavo (terrazzo con veranda e piscina). Andrà invece previsto l'adattamento dei locali interni (corridoi e bagni)

Particolari dotazioni condominiali:

- Area cortilizia a giardino, con fontana e specchi d'acqua
- Portineria con salottino attesa (fabbricato n. 7 come indicato dal regolamento di condominio) e servizio sorveglianza 24 h.
- Fabbricato n. 9 di due piani fuori terra, ad uso alloggi del personale di custodia e/o di manutenzione (come indicato dal regolamento di condominio)

Particolari vincoli condominiali. Come da regolamento di condominio, sono costituite le seguenti servitù:

- 1) in forza dei contratti citati nel corpo degli atti di compravendita sono costituite le seguenti servitù:
- a) due servitù di elettrodotto per il normale approvvigionamento di corrente elettrica agli stabili, con la conseguente destinazione a cabina elettrica di due locali siti rispettivamente ai piani sotterranei degli edifici n. 5 e n. 9, a favore dell'Ente Nazionale per l'Energia Elettrica - ENEL;.
 - b) servitù di piantare e mantenere alberi presso il confine del muro divisorio ad una distanza anche inferiore a quelle previste dal Codice Civile a favore degli immobili confinanti di proprietà della società "Irpinia S.R.L.";.
 - c) servitù di passo pedonale per il più facile accesso agli impianti sportivi siti sul terreno in proprietà superficiale della società "Aspollo S.R.L.", secondo le modalità e la regolamentazione che la stessa stabilirà, rispettivamente:
 - a favore dell'immobile in proprietà della società "Irpinia S.R.L." ed a carico dell'immobile della società "Gandria S.R.L.";.
 - a favore degli immobili in proprietà delle società "Irpinia S.R.L." e "Gandria S.R.L." ed a carico dello immobile in proprietà della società "Premafin Finanziaria S.P.A.";.

Attestazione Prestazione Energetica: id. 15146 – 034317 / 13 registrato il 19/11/2013, valido fino al 19/11/2023

Indice di prestazione energetica: 105.47 kwh/mq anno, classe energetica "D"

Note Indice di prestazione energetica: --

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

Avvertenze ulteriori

E' allegato all'atto di compravendita il Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Milano in data 30/05/2002 n. 654/2002 pg 1.286.601/2002RI 2012/2002 relativo alle parti comuni a verde e spazi di manovra di cui al fg. 253 part. 53-150 e fg 294 part 160.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Identificativo corpo: A.

6.1a Attuali Proprietari

di _____, Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni dal 27/06/2002
 In forza di compravendita, notaio dott.ssa Claudia Consolandi di Milano, in data 27/06/2002 rep. nn. 25297;
 trascritto a Milano 1, in data 02/07/2002, ai nn. gen 43939 part 27459
 contro _____ srl sede di Milano
 note. Compravendita relativa ai subb. 12 e 14, originari dell'attuale sub. 705

6.2a Precedenti proprietari

Titolare/Proprietario:

_____ srl sede
 dal 02/03/1993 al 27/06/2002



In forza di compravendita, dott. Mario Grossi di Corbetta (MI), in data 02/03/1993 rep. n. 78834; trascritto a Milano 1, in data 24/03/1993, ai nn. gen 10299 part 7049 note. Compravendita relativa ai subb. 12 e 14, originari dell'attuale sub. 705

Identificativo corpi: B. C.

6.1b Attuali Proprietari

di _____ Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni dal 28/05/1999
 In forza di compravendita, notaio dott. Mario Grossi di Corbetta (MI), in data 28/05/1999 rep. n. 99225; trascritto a Milano 1, in data 22/06/1999, ai nn. gen 32171 part 21633 contro _____

6.2a Precedenti proprietari

Titolare/Proprietario:

_____ nata a _____ dal 12/05/1992 al 28/05/1999
 In forza di compravendita, dott. Mario Grossi di Corbetta (MI), in data 12/05/1992 rep. n. 74394; trascritto a Milano 1, in data 10/06/1992, ai nn. gen 21298 part 14221 note. Compravendita relativa al sub. 54, originario degli attuali subb. 702 e 703

7. PRATICHE EDILIZIE:

Nelle date del 05/07/2018 pg 23286/2018 e 03/09/2018 pg 376736/2018 veniva protocollata la richiesta di accesso atti edilizi presso l'ufficio preposto del Comune di Milano con cui si chiedeva di visionare gli atti di fabbrica e le modifiche intercorse negli anni 2002-2012 (un decennio a partire dalla data di acquisto). Il giorno del sopralluogo il debitore forniva copia di domanda di permesso di costruire in sanatoria presentata nel 2005 e Denuncia di Inizio Attività presentata nel 2002 (venivano fornite le domande compilate, non i disegni).

Sono stati effettuati molteplici accessi per visionare le diverse pratiche. In data 03/10/2018 in via Gregorovius è stata visionata la DIA, nelle date del 20,25 e 27/09/2018 sono stati visionati gli atti di fabbrica in via Bernina (n. 11 pacchi), in data 03/09/2018 presso l'ufficio condono di via Edolo è stata consultata la pratica in sanatoria che non risultava ancora chiusa, successivamente in data 17/10/2018 è stato possibile interloquire con un tecnico per chiarimenti e apprendere che la pratica è stata definita in data 07/09/2018 e che la concessione è pronta per il ritiro previo pagamento del costo di costruzione.

Tipo pratica: Concessione per opere edilizie

Intestazione: _____ SRL c.f.

Per lavori: nuova costruzione di sette fabbricati

Domanda in data 27/11/1984 atti 289799/671/84

Rilascio in data: 28/07/1986 n. 378 atti 268136/743/85

Varianti

- del 30/10/1989 n. 2795 atti n. 86147/159/88

- del 26/11/1990 n. 1572 atti n. 429343/624/89

Abitabilità: richiesta in data 11/11/1997, presa atto n. 41 del 17/11/1998 a decorrere dal giorno 25/12/1997

limitatamente al corpo A

Tipo pratica: art. 26 L 47/85

Intestazione: _____ srl

Per lavori: Opere interne al piano sesto (sub. 12)

Domanda in data: 21/12/1992 prot. 2846/92 presentata al Consiglio di Zona 10

note: la pratica è relativa al sub. 12 e quindi al solo 6° piano, la distribuzione interna è diversa da



quella attuale.

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Intestazione: srl

Per lavori: trasformazione di sottotetto ad uso abitativo

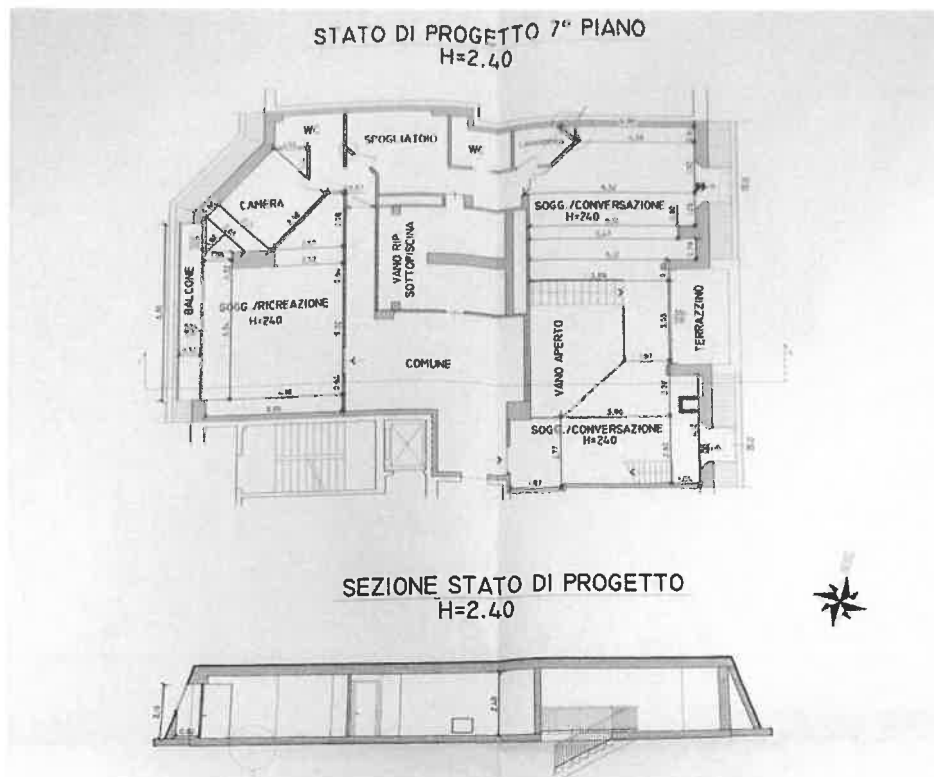
Trasformazione ai fini abitativi del sottotetto ubicato al 7° piano ai sensi della LR Lombardia 15/96 e successive modifiche e integrazioni, allo scopo di ampliare l'unità abitativa esistente al 6° piano -sub. 12- tramite: riduzione del sottofondo della pavimentazione dei vani al 7° piano onde ottenere l'altezza di tutti i locali pari a m. 2,40; modifica serramenti sul fronte ovest; esecuzione di partizioni interne; dotazione impiantistica conseguente

Domanda in data: 16/05/2002 atti 17.611.176/2002

note: I disegni allegati alla pratica edilizia depositata riportano le opere al piano 7° e lo stato di fatto al piano 6°.

- Rispetto a quanto in fatto per il piano 6° la distribuzione interna è completamente diversa e riporta lo stato dei luoghi come da pratica zonale presentata nel 1992.

- Per il piano 7° sono presenti alcune difformità nella geometria dei locali, in particolare nel bagno a ridosso della camera, nel locale indicato come spogliatoio, nella suddivisione dei locali identificati come "ricreazione" e "comune" (in fatto indivisi), nella geometria della scala di collegamento con il 6° piano. La superficie del locale "comune" non è inserita tra quelle recuperate ai fini della pratica edilizia.



Tipo pratica: Permesso di costruire in sanatoria

Intestazione:

Per lavori: in relazione alla pratica edilizia di trasformazione di sottotetto ad uso abitativo PG DIA atti 17.611.176/2002 del 16/05/2002, per lavori ultimati nel 2002 e nel 1997/98

- ampliamento in corso d'opera di sottotetto da trasformare in abitazione
- esecuzione di controsoffitto in corso d'opera con ottenimento di altezza media ponderale inferiore a m. 2,40
- veranda con permanenza di persone
- realizzazione di blocco cottura/servizio igienico sul terrazzo all'ottavo piano

Domanda in data: 20/01/2005 pg 58.974



Rilascio in data: 07/09/2018 (a tutto il 17/10/18 ancora da ritirare), al momento del ritiro andrà corrisposto il costo di costruzione, invece sono già stati pagati l'oblazione e l'anticipo degli oneri di urbanizzazione. Si consiglia agli interessati di acquisire le necessarie informazioni aggiornate presso gli uffici competenti (Uff. Condonò, via Edolo n. 19, Milano, ricevimento nelle giornate di mercoledì).

Agibilità: da richiedere. La pratica è stata definita di recente, andrà chiesta l'agibilità per le parti edilizie condonate.

nota:

- Con la pratica si dichiara il cambio di destinazione d'uso a residenza di mq. 34,13 al piano 7° (corrispondente al locale "comune" della DIA del 2002), la presenza di una veranda con consistenza di 23,4 mq al piano 8° e la realizzazione di un locale wc di 2 mq al piano 8°

7.1 Conformità edilizia:

Difformità:

limitatamente al corpo A

- Dal confronto tra atti di fabbrica e stato di fatto (sopralluogo in data 12/07/2018) si rileva una differente distribuzione interna, differente consistenza delle opere e il mancato ritiro della concessione in sanatoria.

Piano 6° L'ultima pratica edilizia che risulta sia stata depositata risale al 1992 e non riporta la ristrutturazione effettuata probabilmente tra il 2002 e il 2005. Le pratiche evidenziate nell'atto di compravendita sono relative agli atti di fabbrica e al recupero del sottotetto del 2002. Le pratiche fornite dalla proprietà (prive di disegni) sono la DIA del 2002 e la sanatoria del 2005 richiamate al punto n. 7 della presente relazione. La domanda presentata presso lo sportello SUE non ha evidenziato l'esistenza di ulteriori pratiche oltre a quelle già richiamate.

Piano 7° Sono presenti alcune difformità nella geometria dei locali, come già evidenziato.

Quindi l'immobile è difforme rispetto ai titoli edilizi depositati per diversa distribuzione interna

- La domanda di permesso di costruire in sanatoria è stata accolta e definita in data 07/09/2018, ma non ancora ritirata. Al momento del ritiro andrà corrisposto il costo di costruzione. L'ammontare dell'onere non è stato comunicato alla sottoscritta in quanto la pratica è stata definita successivamente all'accesso atti.

limitatamente ai corpi B e C

- Dal confronto tra atti di fabbrica e stato di fatto (sopralluogo in data 12/07/2018) si rileva la mancata realizzazione del muro di divisione tra la cantina e il box.

Regolarizzabili: SI

Regolarizzazioni:

- presentazione di pratica edilizia in sanatoria per il corpo A
- ritiro di concessione in sanatoria e pagamento del contributo di costruzione a saldo per il corpo A
- costruzione del muro di separazione e porta di comunicazione tra le due unità immobiliari per i corpi B e C

Costi di regolarizzazione Costi indicativi preventivati:

- Per incarico ad un tecnico abilitato di redigere e presentare la pratica in sanatoria nonch'è la richiesta di agibilità € 3.000,00 circa, comprensivi di costi professionali con iva e oblazione per la presentazione della sanatoria
- l'ammontare del contributo non è stato comunicato alla sottoscritta in quanto la procedura è stata definita successivamente all'accesso atti
- Circa € 1.000,00

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	di C.C. n. 16 del 22 maggio 2012 (BURL serie avvisi e concorsi n.



	47 del 21 novembre 2012) e smi. Ultimo aggiornamento: delibera C.C. n.24 del 11/09/2017
Zona omogenea:	Capo II, Ambiti contraddistinti da un disegno urbanistico riconoscibile. Tessuto urbano a impianto aperto
Norme tecniche di attuazione:	Art. 15 c.3 del Piano delle Regole
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	no
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	no
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	no
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Descrizione: di cui al corpo A)
Abitazione di tipo signorile [A1]

A parte di complesso condominiale di prestigio, attico signorile ai piani 6-7-8 con terrazzo, veranda e piscina

Residenza Auriga, lotto residenziale situato ad angolo tra le vie Ippodro e Pinerolo, in una zona relativamente isolata rispetto agli altri insediamenti residenziali, costruita a cerniera tra le strutture verdi dell'Ippodromo e il centro sportivo Palasiro. Il complesso residenziale si compone di n. 10 edifici disposti a corona di un'ampia zona verde e di due specchi d'acqua, oltre a due piani interrati destinati a box e cantine.

L'accesso principale è posto su via Ippodromo dove è presente la portineria per la supervisione degli ingressi, mentre gli accessi secondari sono videosorvegliati (servizio portineria e guardiania continuo 24h 7 gg). Si accede ai vari stabili tramite il piano terra porticato, posto in continuità con il giardino. Distribuiscono ai diversi piani i corpi scale con gli ascensori e montacarichi per la movimentazione di carichi pesanti. Ciascun corpo scale, negli ultimi piani, distribuisce due appartamenti per piano.

Le strutture sono in cemento armato, con solai in latero cemento e muri perimetrali di tamponamento con spessore 43 cm (mattone pieno + isolante + camera d'aria + forati, come da relazione tecnica depositata). Le facciate sono finite con intonaco plastico color argilla e elementi decorativi di cemento bianco prefabbricati, è presente un rivestimento in pietra al piano terra. I balconi sono in aggetto con parapetti pieni, i serramenti esterni sono di colore bianco. La copertura lungo il perimetro degli edifici è inclinata e rivestita in lamiera, al centro è piana a terrazzo. In tutte le coperture a terrazzo è presente la piscina con solarium. Il riscaldamento è centralizzato per tutte le unità immobiliari ad eccezione di quelle ricavate agli ultimi piani con il recupero dei sottotetti. E' predisposto in tutti gli appartamenti l'impianto di raffrescamento che però viene gestito singolarmente nelle diverse unità. E' presente l'impianto videocitofonico e l'antenna tv centralizzata.

L'appartamento oggetto di perizia è inserito nell'edificio n. 5, distinto con il n. 12 e posto ai piani 6-7-8, è stato ristrutturato circa quindici anni fa e presenta soluzioni architettoniche e d'arredo originali e innovative, di gusto moderno raffinato e con finiture di pregio.

Al piano sesto si sviluppa un appartamento completo di circa 200 mq (ingresso-soggiorno doppio, zona pranzo – cucina, 2 camere, 3 bagni, cabina armadio, ripostiglio); il piano settimo è ricavato dal recupero del sottotetto e ospita un secondo appartamento completo oltre ad una zona studio/soggiorno (zona studio/soggiorno/intrattenimento, soggiorno doppio, camera, bagno, lavanderia, guardaroba, ripostiglio), i due piani comunicano tramite una scala elicoidale monumentale in legno; all'ottavo piano è situata la piscina con veranda, solarium e un piccolo blocco servizi (bagnetto, doccia, angolo cucina). Il terrazzo non è servito dall'ascensore.

Ai piani sottostanti l'ascensore immette nel pianerottolo condominiale che è concepito come un salottino e fa da atrio agli appartamenti. Si accede all'appartamento al sesto piano nella zona d'ingresso, posta in continuità con il soggiorno e la sala da pranzo (senza muri separatori). Sulla destra si eleva la scala elicoidale



in legno, che è al tempo stesso libreria e costituisce il perno attorno al quale ruotano gli ambienti della casa. In prossimità della scala il solaio del settimo piano è tagliato così da creare una doppia altezza nel soggiorno e una balconata di affaccio del piano superiore. Nel soggiorno è presente il camino.

La cucina è divisa dalla zona pranzo tramite un mobile/ parete che fa da diaframma. Nel complesso la zona giorno occupa più della metà del piano. Sono presenti due ampi balconi in loggia che hanno profondità variabile tra 2-3,7 metri (è quindi possibile posizionare un tavolo da pranzo).

Un piccolo disimpegno distribuisce ad un bagno di servizio e alla zona notte. Il bagno ha dimensioni minime, rivestimento a parete in piastrelline mosaico del tipo bisazza, sanitari d'arredo (wc e lavabo) ed è cieco.

La zona notte si compone della camera da letto matrimoniale con cabina armadio, ripostiglio e bagno finestrato, di un ulteriore bagno cieco e di una seconda camera singola.

Nel bagno finestrato sono presenti sanitari d'arredo (wc, bidet, doppio lavabo, ampia doccia), scaldasalviette e rivestimento in lastre di marmo di grande formato, bianco a parete e nero a pavimento. Il secondo bagno è completo con vasca, wc, bidet e doccia, anche qui è presente lo scaldasalviette, una porzione delle pareti è rivestita in legno.

Il pavimento è rivestito in parquet a doghe larghe, ad eccezione di un bagno e della zona cucina. In legno della medesima essenza sono realizzate alcune pareti, rivestimenti e le porte interne concepite come pannelli mobili che una volta chiusi sono tutt'uno con le pareti.

L'appartamento ha doppio affaccio a ovest verso l'ippodromo (un balcone, la zona pranzo-cucina, la camera matrimoniale e il bagno) e a est sul verde condominiale (il balcone maggiore con la camera singola e il soggiorno).

I serramenti sono in legno con doppio vetro, le tapparelle in plastica.

Gli ambienti hanno un'altezza di m. 2,80, controsoffittati in alcune zone con h. m. 2,40 e doppia altezza nella parte centrale del soggiorno (h. m. 5,55).

Si accede al piano superiore oltre che dalla scala interna, anche tramite il corpo scale condominiale.

La scala interna sbarca al settimo piano su di un'ampia balconata che occupa la parte orientale del piano. La parte centrale del piano è occupata dal vano sottopiscina dove sono allocati gli impianti (quindi praticabile solo per manutenzioni). Gli altri ambienti sono costituiti da un soggiorno con cucina a vista, una camera matrimoniale con bagno cieco, un'ampia zona ripostiglio/guardaroba cieca, una piccola lavanderia cieca e due balconi. Il bagno è completo con ampia vasca, wc, bidet lavabo e rivestimento a parete e soffitto con piastrelline a mosaico in ceramica di colore nero/grigio. Sono presenti caloriferi d'arredo con scaldasalviette in acciaio nel bagno, e alti tubolari in camera e soggiorno.

I serramenti verso ovest sono del tipo scorrevole, in alluminio e doppio vetro. Il balcone è poco profondo e ha rivestimento a pavimento in legno (tek). Le vetrate con l'ampia vista panoramica fanno da fondale scenografico agli ambienti che prospettano verso occidente.

Sul balcone a est i serramenti sono sempre scorrevoli ma in legno, con doppi vetri e oscurati da persiane a battente. Il balcone è profondo circa m. 1,90.

Sono presenti due fancoil per raffrescamento/riscaldamento.

La finitura del pavimento è in resina, non è possibile posare altro tipo di pavimento in quanto andrebbe a ridurre l'altezza dei locali già al minimo di legge (m. 2,40 in tutti gli ambienti).

I sanitari ad entrambi i piani sono di marca Alessi. Sono presenti aria condizionata e sistema d'allarme ad entrambi i piani, ma indipendenti, mentre il contatore elettrico è in comune. Al settimo piano non è presente l'impianto gas.

Tramite scala interna si accede alla veranda all'ottavo piano. La veranda ha scheletro portante realizzato con elementi scatolari a ponte di forma sagomata, alternati a lastre di vetro. Ha un'altezza interna di circa m. 2,20 all'intradosso della struttura.

Il terrazzo è parzialmente rivestito con pedane in legno (tek). La piscina è coperta da una struttura in muratura con solaio a spioventi. La piscina ha l'opzione "nuoto contro corrente".

Al terrazzo si può accedere anche dal corpo scale condominiale ma non è servito dall'ascensore.

Si osserva che in caso di necessità l'aggiudicatario potrà ricavare un'ulteriore camera al piano 6° adiacente alla stanza singola, riducendo la dimensione del soggiorno ma rispettando il disegno generale della casa e



con lavori di entità minima.

E' inoltre possibile utilizzare in modo indipendente parte del 7° piano, senza eseguire lavori (circa 125 mq. che comprendono ingresso indipendente, ampio soggiorno-cucina, camera, 2 bagni, ripostiglio, balcone)

1. Quota e tipologia del diritto

1) di _____ nato a _____, Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni (stato civile riportato come da atto di provenienza)

Superficie complessiva lorda di circa mq 655

E' posto al piano: 6/7/8

L'edificio è stato costruito nel: 1989

ha un'altezza utile interna di m. 2,80 / 2,40

Stato di manutenzione generale: ottimo.

Il condominio e l'appartamento si presentano in ottimo stato di manutenzione.

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

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

Ascensori: presenti. In ambito peritale non è stato possibile acquisire documentazione relativa agli impianti

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza

Criterio di misurazione consistenza:

Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari

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

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

Alle diverse tipologie di superficie si applica un coefficiente utile per ricavare la superficie commerciale equivalente. La misurazione in mq della superficie è effettuata seguendo il perimetro esterno (da spigolo a spigolo) dei muri perimetrali. Se il muro perimetrale è in comunione con un altro edificio, con un'altra unità immobiliare o con una parte degli enti comuni al fabbricato, viene calcolato solo al 50%.

Piani 6° e 8°

Tipologia superficie	Superficie	Percentuale da considerare	Superficie commerciale
Superficie principale			
100% Superficie calpestabile più 100% sup. muri divisorii interni più 50% superfici perimetrali, 100% in caso di immobili autonomi.	197,38	100%	197,38
Balconi comunicanti con i vani principali e con i vani accessori			
fino a mq. 25	25,00	30%	7,50
oltre mq. 25	20,69	10%	2,07
Terrazzo			
fino a mq. 25	25,00	30%	7,50
oltre mq. 25	132,41	10%	13,24
Vani Accessori a servizio indiretto dei vani principali quali soffitte, cantine, e simili, computata nella misura			
comunicanti con i vani principali e con i vani accessori diretti (veranda e servizio 8 piano)	25,50	50%	12,75
non comunicanti	0	25%	0
totale	425,98		240,44



Piano 7°

Tipologia superficie	Superficie	Percentuale da considerare	Superficie commerciale
Superficie principale			
100% Superficie calpestabile più 100% sup. muri divisori interni più 50% superfici perimetrali, 100% in caso di immobili autonomi.	194,47	100%	194,47
Balconi comunicanti con i vani principali e con i vani accessori fino a mq. 25	11,01	30%	3,30
Vani Accessori a servizio indiretto dei vani principali quali soffitte, cantine, e simili, computata nella misura			
comunicanti con i vani principali e con i vani accessori diretti	0	50%	0
non comunicanti (sottopiscina)	24	25%	6
totale	229,48		203,77

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**Agenzia del territorio**

Periodo: 1-2018

Zona: **Periferica/IPPODROMO, CAPRILLI, MONTE STELLA**

Tipo di destinazione: residenziale

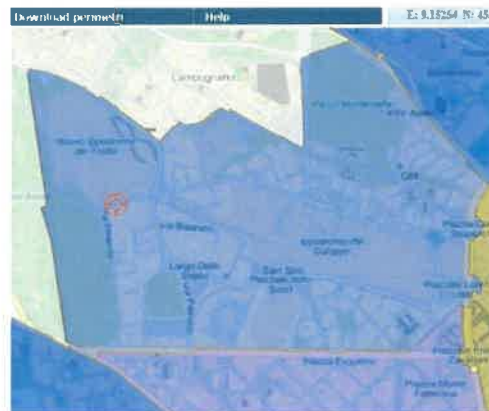
Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: lorda

Stato conservativo: ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 3.200

Valore di mercato max (€/mq): 4.400

**Criteri estimativi FIMAA (Milano MonzaBrianza Lodi)****Camera di Commercio**

Periodo: 2-2017 n. 52

Zona: Caprilli – S. Siro

Tipo di destinazione: residenziale

Tipologia: Appartamenti recenti / ristrutturati

Superficie di riferimento: lorda

Valore di mercato min (€/mq): 2.800

Valore di mercato max (€/mq): 3.600

Tipologia: Appartamenti nuovi / Classe Energetica A-B

Valore di mercato min (€/mq): 4.300

Valore di mercato max (€/mq): 5.200

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 12/07/2018 e 19/10/2018

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/66499131-Vendita-Appartamento-via-Ippodromo-105-Milano.html>

Descrizione: elegante attico su 3 livelli nel prestigioso complesso dell'Auriga a pochi passi dall'Ippodromo e dallo Stadio Meazza e favorevolmente situato per gli imbocchi autostradali. L'appartamento gode di vista realmente spettacolare, è in ottimo stato e finemente rifinito con parquet a dogia larga in ogni stanza, vanta soluzioni architettoniche molto raffinate e possiede ampi spazi e luminosità. Al piano settimo si trovano un vasto salone doppio con caminetto, grande cucina abitabile, 2 camere da letto con ampie cabine armadio, studio, 2 bagni, lavanderia, ampia zona ripostiglio e



due logge coperte. Al piano superiore si trovano 3 camere da letto , 2 bagni, grande locale lavanderia (con attacchi per eventuale cucina) grandissimo ripostiglio e 4 logge coperte. All'ultimo piano troviamo la terrazza , dove vi è la possibilità di ripristinare facilmente la piscina come era in precedenza . In terrazza si trovano due comodi ripostigli, un cucinotto ed una doccia esterna con acqua calda. La proprietà si presta a molte variazioni, per adeguarsi a differenti esigenze, senza dover necessariamente effettuare importanti lavori di ristrutturazione e può facilmente essere divisa in due appartamenti essendo dotata di un ingresso ad ogni piano. Due box doppi al piano meno uno completano la proposta. Portineria e vigilanza h 24

SPESE CONDOMINIO € 1.000/mese STATO Ottimo/Ristrutturato RISCALDAMENTO Centralizzato CLIMATIZZATORE Presente CLASSE ENERGETICA E

Indirizzo: Via Ippodromo n. 105

Osservazioni:

Superfici principali e secondarie: mq 460

Prezzo/Prezzo richiesto: € 2.100.000,00

pari a Euro/mq 4.565

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 12/07/2018 e 19/10/2018

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/64590542-Vendita-Attico-Mansarda-via-Ippodromo-105-Milano.html>

Descrizione: Attico e superattico ampia metratura nel prestigioso complesso dell'Auriga , a pochi passi dall'Ippodromo e dallo Stadio San Siro. Facile collegamenti coi mezzi , Metro Lilla e Bus 78. Per un tot. di quasi 1000 mq con terrazzi e piscina ! Box doppio , portineria h 24

SPESE CONDOMINIO € 700/mese STATO Ottimo/Ristrutturato RISCALDAMENTO Centralizzato CLIMATIZZATORE Presente CLASSE ENERGETICA F

Indirizzo: Via Ippodromo n. 105

Osservazioni:

Superfici principali e secondarie: mq 960

Prezzo/Prezzo richiesto: € 4.500.000,00

pari a Euro/mq 4.688,00

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 12/07/2018 (a ottobre non più presente)

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/61835390-Vendita-Attico-Mansarda-via-Ippodromo-105-Milano.html>

Descrizione: L'essenza dell'abitare, Ippodromo 105 - Attico e Super Attico di 600 mq. su tre piani, 10°, 11° e 12°. Al primo piano tutto ruota attorno al salone con pavimenti in marmo bianco così come la scala che porta al secondo piano e che abbraccia il salone triplo, sottostante ci sono poi, quattro camere, cinque servizi, una cucina abitabile con annessa sala da pranzo che si aprono su un ampio terrazzo di 40 mq. ca affacciato sull'ippodromo. Al secondo piano si trovano un'ampia sala hobby, la lavanderia e un terrazzo di 40 mq ca. Salendo al 12° piano, arriviamo allo splendido terrazzo con piscina e veranda/spogliatoio con servizio. Non servono molte parole per descrivere una vera e propria oasi di pace. Saranno le armonie delle forme, sarà l'esclusività della soluzione e del contesto condominiale con servizio di portierato 24/7, la presenza dell'eventuale box triplo e della vista che abbraccia, girando su sé stessi, tutta Milano.

Classe energetica D

SPESE CONDOMINIO € /mese STATO Ottimo/Ristrutturato RISCALDAMENTO Centralizzato CLIMATIZZATORE Presente CLASSE ENERGETICA D

Indirizzo: Via Ippodromo n. 105

Osservazioni:

Superfici principali e secondarie: mq 600

Prezzo/Prezzo richiesto: € 2.890.000

pari a Euro/mq 4.817,00

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 12/07/2018 e 19/10/2018

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/64473276-Vendita-Attico-Mansarda-via-Ippodromo-Milano.html>

Descrizione: In prestigioso contesto abitativo, esclusivo attico disposto su tre livelli con terrazzo sovrastante che gode di una vista eccezionale su tutta Milano. La superficie dell'appartamento è così composta , al piano 10° appartamento di 300 mq con 80 mq di terrazzi , al piano 11° 30 mq più 16 mq di terrazzo , al 12° piano terrazzo sovrastante di 360



mq con piscina privata. L'appartamento è composto da ingresso ampio salone con scala a chiocciola che porta al terrazzo sovrastante con zona transito e affaccio su un terrazzo , sala da pranzo con terrazzo , cucina abitabile ampia con terrazzo , tre camere da letto , due bagni di cui uno doppio, guardaroba e lavanderia e terrazzo . Al 12° piano accesso diretto tramite la scala interna, si sviluppa un ampio terrazzo piantumato con una grande piscina e zona veranda . Completano la proprietà un grande box per 4 auto, il servizio di video sorveglianza 24 ore, e un ampio giardino condominiale conservato e ben curato .

STATO Ottimo/Ristrutturato RISCALDAMENTO Centralizzato CLIMATIZZATORE Presente CLASSE ENERGETICA E
Indirizzo: Via Ippodromo n. 105

Osservazioni: Appartamento con finiture classiche signorili. Piano più alto, applicando un coeff. di riduzione del 1,5% per ogni piano si ottiene una riduzione dell'6% (€/mq 5.057)

Superfici principali e secondarie: mq 539

Prezzo/Prezzo richiesto: € 2.900.000

pari a Euro/mq 5.380,00

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 12/07/2018 e 19/10/2018

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/61009226-Vendita-Attico-Mansarda-via-Ippodromo-105-Milano.html>

Descrizione: Penthouse con piscina su 3 piani a San Siro in complesso esclusivo portineria 24/24 alta sicurezza. Disegnato dal arch.P.Denise Viviani Composto da soggiorno triplo con camino antico e zona pranzo il tutto affacciato su loggia giardino interno. E con scala per il piano superior. Cucina con Office/lavanderia su terrazzo arredato e entrata di servizio.Bagno degli ospiti con doccia. Zona notte composta da due suite con bagno e cabine armadio e accesso ai terrazzi .una terza camera per ospiti. Il tutto con boiserie marmi e vasche e Doccia massaggio con palestra. Al 2 piano con accesso ascensori e montacarichi vasto soggiorno con balconata e loggia esterna e seconda scala in marmo per accesso alla terrazza. locale sotto piscina con impianti ,filtri riscaldamento ed idro massaggio . 3piano terrazza 220 mq con cucina attrezzata impianto irrigazione e telecamere.piscina coperta ed idro massaggio .doccia e vista mozzafiato su sky line Milano ,lo stadio San Siro ,Galoppatoio e Monte Rosa.

STATO Ottimo/Ristrutturato RISCALDAMENTO Centralizzato CLIMATIZZATORE Presente CLASSE ENERGETICA E
Indirizzo: Via Ippodromo n. 105

Osservazioni: ristrutturato con gusto hollywoodiano

Superfici principali e secondarie: mq 486

Prezzo/Prezzo richiesto: € 2.600.000

pari a Euro/mq 5.350,00

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 19/10/2018

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/61008964-Vendita-Appartamento-via-ippodromo-105-Milano.html>

Descrizione: La zona è ben servita dalla linea metropolitana lilla e piedi si può' raggiungere sia lo stadio che il parco di Trenno. L'appartamento è al quinto piano composto da soggiorno doppio , sala da pranzo, 3 camere , studio , quattro bagni 2 terrazzi. L'appartamento si trova in ottime condizioni, dispone di box doppio. 5 e ultimo piano.

STATO Ottimo/Ristrutturato RISCALDAMENTO Centralizzato CLIMATIZZATORE Presente CLASSE ENERGETICA E
Indirizzo: Via Ippodromo n. 105

Osservazioni:

Superfici principali e secondarie: mq 260

Prezzo/Prezzo richiesto: € 1.500.000

pari a Euro/mq 5.769,00

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 19/10/2018

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/69377692-Vendita-Attico-Mansarda-via-Ippodromo-105-Milano.html>

Descrizione: attico in zona San Siro.La zona è una delle meglio servite della città nonché famosa per lo stadio e l'ippodromo.La linea metropolitana e i mezzi di trasporto collegano bene san Siro al centro città.La zona è piena di locali pub,ristoranti nonché di un grande parco per fare jogging o fare attività ricreative.L'attico si sviluppa su due piani che sono abitabili di 300mq circa.Entrambi sono dotati di terrazzi di 250 mq e vi sono due saloni ampi con caminetto.Sul piano inferiore ci sono 5 camere da letto con pavimentazione in parquet,3 bagni in marmo e un' ampia dining room.



Totali mq commerciali 770. Inoltre l'attico è luminosissimo in quanto dispone di una delle migliori esposizioni del complesso Auriga, Box doppio. Piano 11

STATO Ottimo/Ristrutturato RISCALDAMENTO Centralizzato CLIMATIZZATORE Presente CLASSE ENERGETICA E
Indirizzo: Via Ippodromo n. 105

Osservazioni: Appartamento con finiture classiche signorili. Piano più alto, applicando un coeff. di riduzione del 1,5% per ogni piano si ottiene una riduzione dell'7,5% (€/mq 3.191)

Superfici principali e secondarie: mq 768 (690 ab. + 290 terr.)

Prezzo/Prezzo richiesto: € 2.650.000.000

pari a Euro/mq 3.450,00

COMPARATIVO 8

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 19/10/2018

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/61009776-Vendita-Attico-Mansarda-Ippodromo-105-Milano.html>

Descrizione: La zona è una delle meglio servite della città nonché famosa per lo stadio e l'ippodromo. La linea metropolitana e i mezzi di trasporto collegano bene San Siro al centro città. La zona è piena di locali pub, ristoranti nonché di un grande parco per fare jogging o fare attività ricreative. L'attico si sviluppa su due piani che sono abitabili di 300mq circa. Entrambi sono dotati di terrazzi di 250 mq e vi sono due saloni ampi con caminetto. Sul piano inferiore ci sono 5 camere da letto con pavimentazione in parquet, 3 bagni in marmo, una dining room, una sala da giochi e saletta di registrazione e box quadruplo compreso

STATO Ottimo/Ristrutturato RISCALDAMENTO Centralizzato CLIMATIZZATORE Presente CLASSE ENERGETICA E

Indirizzo: Via Ippodromo n. 105

Osservazioni: ristrutturato con gusto hollywoodiano

Superfici principali e secondarie: mq 525

Prezzo/Prezzo richiesto: € 3.100.000

pari a Euro/mq 5.905,00

Descrizione: di cui al corpo B)
Magazzini e locali di deposito [C2]

A parte di complesso condominiale di prestigio, locale cantina

A parte dell'edificio n. 4, posto al secondo piano interrato, ampio locale cantina, collegato al box adiacente, servito da corpo scale con ascensori e montacarichi. Altezza utile circa m. 2,65.

1. Quota e tipologia del diritto

1) _____, Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni (stato civile riportato come da visura catastale)

Superficie complessiva lorda di circa mq 33

E' posto al piano: secondo interrato

L'edificio è stato costruito nel: 1989

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

Stato di manutenzione generale: buono.

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

Riscaldamento: non esiste l'impianto termoidraulico.

Ascensori: presenti

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza

Criterio di misurazione consistenza:

Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari

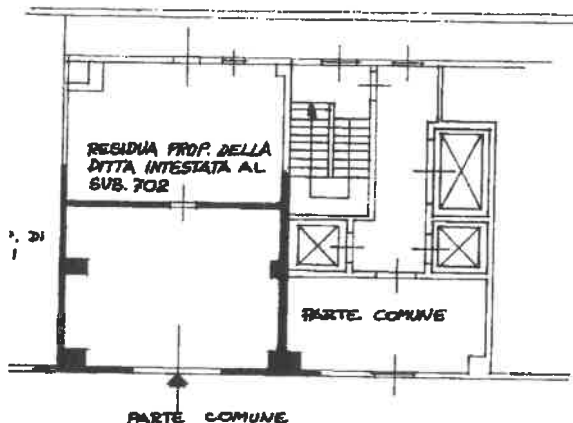
Criterio di calcolo consistenza commerciale: D.P.R. 23 marzo 1998 n.138



Vani Accessori a servizio indiretto dei vani principali quali soffitte, cantine, e simili, computata nella misura

comunicanti con i vani principali e con i vani accessori diretti	0	50%	0
non comunicanti	33,44	25%	8,36
totale	33,44		8,36

Descrizione: di cui al corpo B)

Box [C6]**A parte di complesso condominiale di prestigio, box doppio grande**

A parte dell'edificio n. 4, posto al secondo piano interrato, ampio box doppio, collegato alla cantina adiacente, servito da corpo scale con ascensori e montacarichi. L'immobile è provvisto di saracinesca unica elettrificata, luce automatica (all'apertura/chiusura del basculante).

Altezza utile circa m. 2,65, altezza sotto saracinesca circa m. 2,40. Si accede da corsello largo m. 6,00

1. Quota e tipologia del diritto

1) di

Proprietà per 1/1 in

regime di separazione dei beni (stato civile riportato come da visura catastale)

Superficie complessiva lorda di circa mq 41

E' posto al piano: secondo interrato

L'edificio è stato costruito nel: 1989

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

Stato di manutenzione generale: buono.

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

Riscaldamento: non esiste l'impianto termoidraulico.

Ascensori: presenti

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza

Criterio di misurazione consistenza:

Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari

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



box			
superficie principale	40,81	100%	40,81
totale	40,81		40,81

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**Agenzia del territorio**

Periodo: 1-2018

Zona: **Periferica/IPPODROMO, CAPRILLI, MONTE STELLA**

Tipo di destinazione: residenziale

Superficie di riferimento: lorda

Tipologia: box

Stato conservativo: normale

Valore di mercato min (€/mq): 1.500

Valore di mercato max (€/mq): 2.000

Criteria estimativi FIMAA (Milano MonzaBrianza Lodi)**Camera di Commercio**

Periodo: 2-2017 n. 52

Zona: Caprilli – S. Siro

Tipo di destinazione: residenziale

Tipologia: Box – a corpo

Valore di mercato min (€/mq): 22.000,00

Valore di mercato max (€/mq): 30.000,00

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

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

8.2 Fonti di informazione:

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

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

Le rilevazioni dell'Agenzia del Territorio I-2018 e FIMAA 2-2018 forniscono un valore medio massimo di riferimento per abitazioni civili in ottimo stato di conservazione nella zona di € 4.800 al mq. Considerato il valore massimo lo si riparametra con un coefficiente che tiene conto delle condizioni specifiche del bene quali posizione, vetustà, piano, ecc. Si veda la tabella più sotto.

Corpo A e B**Coefficienti e punti di merito**

descrizione	indice
FATTORI POSIZIONALI	
Posizione relativa alla zona OMI Posizione rispetto alla zona presa in considerazione dai preziari	2,00
Servizi pubblici Poste, ospedali, scuole, uffici comunali, ecc.	0,00
Trasporti pubblici Treni, autobus, metro, tram, taxi, ecc.	-5,00
Servizi commerciali Super ed ipermercati, centri commerciali, centri acquisti, ecc. Lontani (> 300m < 3.000m)	-1,00
Verde pubblico Parchi, giardini, boschi, percorsi natura, ecc. Vicino	2,00
Dotazione di parcheggi Aree, zone, piazze, strade, con parcheggi pubblici normalmente liberi (non a pagamento). Facilità	1,00
CARATT. INTRINSECHE dell'Edificio	
Stato conservativo Realizzato da 20 ÷ 30 anni 20 con manutenzioni	-15,00
Livello manutentivo complessivo Normale Non necessita di interventi di manutenzione urgenti	0
Dotazioni condominiali	7,00
CARATT. INTRINSECHE dell'Unità	
Livello manutentivo complessivo ottimo - non necessita di manutenzioni straordinarie	1,00
Finiture Signorili	3,00
Caratteristiche architettoniche Prestigiose Piante, volumi e geometrie ricercate con cura dettagliata del particolare architettonico (intersezioni, volumi sospesi, strutture particolari)	3,00
Piano Attico	3,00
Vista esterna Di pregio Vista panoramica o libera sulla città, su aree verdi, monti o colline, su edifici importanti, ecc.	1,00
Esposizione Normale	0,00
Luminosità Normale (≈ 1/8 sup. int.)	0,00
Impianti Impianti senza certificazioni	-5,00
Sicurezza Sistema d'allarme	1,00
Ampia metratura	-10,00
	-11,00
	89%

media della valutazione massima dei bollettini FIMAA e OMI per appartamenti nuovi e/o in ottime condizioni di manutenzione €/mq 4,800	Superf. commerciale mq	Valutazione al mq applicato il coeff. di riduzione	Valutazione dell'immobile oggetto di perizia
Corpo A - 6° e 8° piano	240	€ 4.272,00	€ 1.025.280,00
Corpo A – mansarda. Riduzione del 20% per soffitti bassi e incidenza zone cieche	203,77	€ 3.417,60	€ 696.404,35



Corpo B - cantina	8,36	€	4.272,00	€	35.713,92
Corpo C - box doppio - grande	41	a corpo	€		80.000,00
			€		1.837.398,27

Riepilogo:

ID	consistenza	Superficie commerciale	€/mq	Valore diritto e quota
A	655,46 mq	444 mq	€ 3.879,68	€ 1.721.684,35
B	33,44 mq	8 mq	€ 4.272,00	€ 35.713,92
C	41,00 mq	41 mq	€ 1.951,22	€ 80.000,00

Valore complessivo intero € 1.837.398,27

Valore complessivo diritto e quota € 1.837.398,27

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%)	€ 91.869,91
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 24.000,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale*:	€ 4.500,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

*nota. In ambito peritale non è stato possibile acquisire l'ammontare dell'onere da pagare per ritirare la concessione in sanatoria definitiva e rilasciata, relativa a una porzione dell'immobile. Si evidenzia però che è stato operato un arrotondamento per difetto del prezzo base d'asta che si ipotizza possa coprire l'eventuale spesa a carico dell'aggiudicatario.

Giudizio di comoda divisibilità: divisibile

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 1.717.028,36
Arrotondato	€ 1.710.000,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 1.710.000,00

Allegati

- A. Copia atto di provenienza
- B. Documentazione ipocatastale aggiornata
- C. Fotografie interno – esterno
- D. Scheda catastale
- E. Documentazione edilizia
- F. Valutazione dei bollettino dell'Agenzia del Territorio (Geopoi), della Camera di Commercio (FI-MAA)
- G. Interrogazione dell'Anagrafe Tributaria
- H. Attestato di Certificazione Energetica
- I. Documentazione condominiale
- J. Anagrafe. Certificato contestuale
- K. Dichiarazione di invio del rapporto di valutazione

Inoltre si dichiara che:

- La versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;



- Il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- Il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- Il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- Il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare.

Deposito della relazione

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

La presente relazione si compone di 25 pagine più allegati.

Data

22-10-2018

L'Esperto alla stima
Arch. Sabrina Greco

