

# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banco BPM S.p.A.**

contro: **Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

N° Gen. Rep. **2281/2017**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 15-11-2018 ore 10:10

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa Idamaria Chieffo**



### RAPPORTO DI VALUTAZIONE

#### Lotto 001

**Esperto alla stima:** Arch. Luca D'Angelo  
**Codice fiscale:** DNGLCU73C06F205E  
**Studio in:** Via Pacinotti 8 - Milano  
**Email:** archiparlando@libero.it  
**Pec:** dangelo.11264@oamilano.it

## INDICE SINTETICO



**1. Dati Catastali**

**Bene:** Via Marco D'Agrate n.23 - Milano - 20139

**Lotto:** 001

**Corpo:** Appartamento con solaio

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

**Dati Catastali:** foglio 583, particella 155, subalterno 18

**2. Stato di possesso**

**Bene:** Via Marco D'Agrate n.23 - Milano - 20139

**Lotto:** 001

**Corpo:** Appartamento con solaio

**Possesso:** Occupato da terzi con titolo opponibile ma scaduto il 06.11.16

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

**Bene:** Via Marco D'Agrate n.23 - Milano - 20139

**Lotto:** 001

**Corpo:** Appartamento con solaio

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

**4. Creditori Iscritti**

**Bene:** Via Marco D'Agrate n.23 - Milano - 20139

**Lotto:** 001

**Corpo:** Appartamento con solaio

**Creditori Iscritti:** Banco BPM s.p.a. (creditore procedente) Condominio via Marco D'Agrate 23 (creditore intervenuto)

**5. Comproprietari**

**Beni:** via Marco D'Agrate n.23 - Milano - 20139

**Lotti:** 001

**Corpo:** Appartamento con solaio

**Comproprietari:** Sig. XXX

**6. Misure Penali**

**Beni:** via Marco D'Agrate n.23 - Milano - 20139

**Lotto:** 001



**Corpo:** Appartamento con solaio

**Misure Penali:** nessuna venuta a conoscenza dell'esperto

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** via Marco D'Agrate n.23 - Milano - 20139

**Lotto:** 001

**Corpo:** Appartamento con solaio

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** via Marco D'Agrate n.23 - Milano (Milano) - 20139

**Lotto:** 001

**Prezzo da libero:** € 45.683,80

**Prezzo da occupato:** € 45.683,80



Beni in **Milano**  
Località/Frazione **Milano**  
Via Marco D'Agrate n.23

**Lotto: 001**

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

**Identificativo corpo: Appartamento e solaio.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Milano CAP: 20139 Milano, Via Marco D'Agrate n.23**

### Quota e tipologia del diritto

**1/2 di Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - Stato Civile:  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

**1/2 di Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - Stato Civile:  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

### Identificato al catasto Fabbricati:

#### Intestazione:

Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato in XXXXXXXXXXXXXXX - proprietario per 1/2, Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata in XXXXXXXXXXXXXXX - proprietaria per 1/2;

foglio 583, particella 155, subalterno 18, scheda catastale MI0159596 del 24.03.62, indirizzo Via Marco D'Agrate n.23, piano 2-6, comune Milano, categoria A/3, classe 1, consistenza 3 vani, superficie 37mq, rendita € 247.90

#### Derivante da:

variazione del 09.11.2015 – inserimento in visura dei dati di superficie

variazione del quadro tariffario del 01.01.92

impianto meccanografico del 30.06.1987

Millesimi di proprietà di parti comuni: espressi nelle tabelle millesimali in possesso dell'amministratore del condominio.

Coerenze appartamento da atto notarile: a nord, est e sud, luoghi comuni; ad ovest, appartamento al sub. 9.

Coerenze solaio da atto notarile: a nord, est e sud, luoghi comuni; ad ovest, vano di solaio al sub 9.

Note: la distribuzione degli spazi interni del 24.03.62 (presente in catasto) rispecchia lo stato dei luoghi visionato durante il sopralluogo. Nessuna variazione interna è stata eseguita all'interno dell'appartamento.

**Allegato n.1 – planimetria catastale e visura storica**

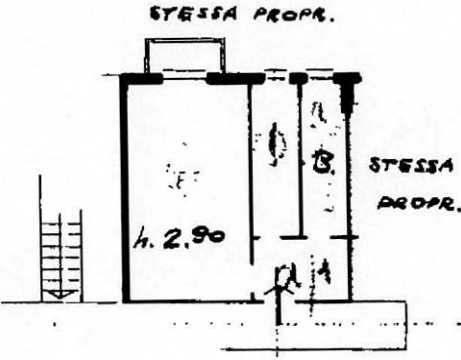
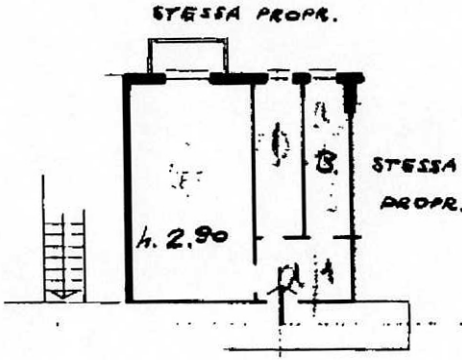
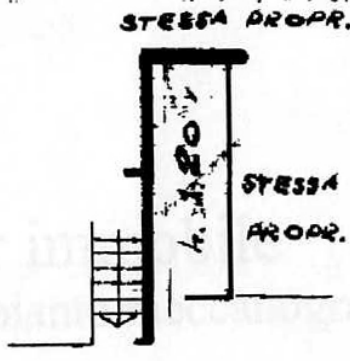
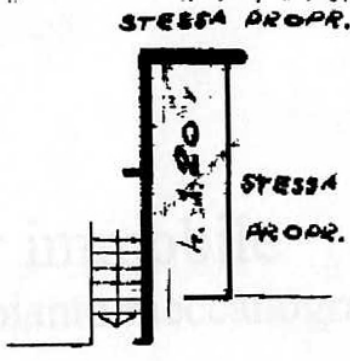
### Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna.

PLANIMETRIA CATASTALE (piano secondo) - planimetria presentata in data 24.03.62.



PLANIMETRIA CATASTALE – STATO DI FATTO SOPRALLUOGO (piano secondo) - con rappresentato lo stato dei luoghi visionato durante il sopralluogo del 29.06.18 (nessuna modifica rilevata).

VERIFICA CONFORMITA' CATASTALE	
PLANIMETRIE CATASTALI	PLANIMETRIE CATASTALI CON MODIFICHE
PIANO PRIMO PLANIMETRIA PRESENTATA IL 24.03.62	NESSUNA MODIFICA RILEVATA SOPRALLUOGO DEL 29.06.18
	
PIANO SECONDO INTERRATO PLANIMETRIA PRESENTATA IL 24.03.62	PIANO SOTTOTETTO CHIUSO PER MOTIVI DI SICUREZZA DALL'AMMINISTRATORE SOPRALLUOGO DEL 29.06.18
	

Regolarizzabili mediante: nessuna variazione catastale.

Descrizione delle opere da sanare: nessuna variazione catastale: -----

Oneri Totali a partire da: € -----

Note sulla conformità catastale: nessuna.

**Conforme**

Dati precedenti relativi al corpo: Appartamento e solaio



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

**Caratteristiche zona:** l'unità immobiliare è collocata nella zona di confine tra il quartieri CORVETTO e RIPAMONTI a vocazione prettamente residenziale/terziaria.

Corvetto è un quartiere del Municipio 4 di Milano, posto nella periferia orientale della città.

Il quartiere fu oggetto di una intensa attività edilizia da parte dell'Istituto Autonomo Case Popolari. Nella seconda metà degli anni venti infatti vide la luce il quartiere Mazzini, compreso fra le direttrici via Polesine e via Comacchio da una parte e viale Enrico Martini e via dei Cinquecento dall'altra.

Il nucleo storico del quartiere Ripamonti si sviluppa lungo l'omonimo asse, a sud dell'incrocio con via Quaranta e via Solaroli, mentre un altro nucleo, più recente, si snoda parallelamente a via Ripamonti, da via Broni a via Chopin, chiamato Quartiere Fatima, poiché le abitazioni circondano il parco presso cui è sita la chiesa parrocchiale.

Il complesso residenziale è dotato di strutture commerciali al piano terreno. Inoltre sono presenti diverse attività commerciali sull'asse viario di via Marco D'Agrate.

La zona ha una connotazione prevalentemente residenziale, ma non mancano il commercio al dettaglio e tutte le infrastrutture legate alla scolarizzazione e all'attività sportiva. Buona la commistione tra servizi e residenza.

**Area urbanistica:** residenziale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

**Importanti centri limitrofi:** centro di Milano - la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. La distanza dal centro di Milano (P.za Duomo) è di circa 7 km.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali/terziario.

**Attrazioni paesaggistiche:** Parco Agricolo Sud Milano.

**Attrazioni storiche:** nessuna di particolare interesse.

**Principali collegamenti pubblici:** il quartiere Corvetto dista pochi chilometri dalla stazione di Rogoredo, a servizio delle ferrovie per Bologna e Genova.

Il quartiere Corvetto è raggiungibile dalle stazioni: Porto di Mare, Corvetto, Brenta della linea 3 della Metropolitana ed è inoltre servito dalle linee automobilistiche 34, 65, 77, 84, 95 e dalla linea filoviaria 93 che lo collega con la stazione di Lambrate e dalla linea tranviaria 24 diretta in Piazza del Duomo.

I principali mezzi pubblici che servono il quartiere Ripamonti sono il tram 24 (collegamento base per i vigentinesi, che potranno raggiungere il centro con estrema facilità) e gli autobus 34 (essenziale per raggiungere l'M3 a Brenta, essa infatti collega il più isolato quartiere Fatima con la zona di Corvetto), 95 (che percorre viale Famagosta, utile per raggiungere l'M2, questo bus arriva anche alla stazione di Rogoredo), 99 (verso Noverasco) e 222 (direzione Pieve Emanuele). Dal centro lo si raggiunge da Porta Vigentina seguendo via Ripamonti, e dalla periferia dall'uscita della tangenziale Milano Vigentino - SS 412 della Val Tidone - Opera.

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: Appartamento**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Milano, Via Marco D'Agrate n.23**

Durante il sopralluogo forzato effettuato il 10.11.17, in presenza del Custode Giudiziario nominato, Forza Pubblica e fabbro è stato riscontrato che l'appartamento oggetto di pignoramento risulta occupato da persone non identificate. I proprietari non partecipavano all'accesso all'immobile. L'accesso al solaio di proprietà esclusiva risultava impedito dalla porta in ferro di accesso al piano sottotetto posta dall'amministratore del condominio per motivi di sicurezza. Lo scrivente, il Custode Giudiziario, il fabbro e la forza pubblica presenti non riuscivano ad accedere all'interno del corridoio del piano sottotetto. L'amministratore del condominio, inviava allo scrivente la planimetria del sottotetto tratta dagli atti di fabbrica del condominio, nella quale si può osservare il sottotetto di proprietà degli esecutati rappresentato nella medesima forma planimetrica riportata nelle planimetrie catastali riproposte nella pagina precedente.

In data 18.04.18 lo scrivente si recava presso L'Agenzia delle Entrate di Milano 2 per eseguire la ricerca dell'esistenza di contratti di locazione intestati ai proprietari sig.ri



XX in qualità di locatari dell'immobile oggetto di pignoramento. Dalla ricerca effettuata, interrogando l'Anagrafe Tributaria utilizzando il codice fiscale dei proprietari è risultato il seguente contratto di locazione registrato:

- contratto di locazione stipulato in data 12.11.2012 registrato presso U.T. Milano 4 al n.1295 serie 3p (stipulato in data precedente alla trascrizione del pignoramento) copia della registrazione di tale contratto è allegata alla presente (il testo è stato conservato dal richiedente).

Appartamento con contratto di locazione stipulato in data 12.11.2012 registrato presso U.T. Milano 4 al n.1295 serie 3p per l'importo di euro 5.820,00 (contratto opponibile al pignoramento trascritto in data 23.11.17).

Tipologia contratto uso abitativo: si presume 4+4, prima scadenza 06.11.16 tacitamente rinnovabile per altri 4 anni fino al 06.11.20.

Lo scrivente, in assenza degli occupanti o dei proprietari, non ha potuto rintracciare il testo del contratto. Il Custode Giudiziario nominato riusciva ad avere una dichiarazione dai funzionari dell'Agenzia delle Entrate in cui si apprende che il contratto di locazione in oggetto è scaduto in data 06.11.16.

**Allegato n.2 - ricerca contratti di locazione e registrazione del contratto registrato e dichiarazione dell'Agenzia delle Entrate.**

#### 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 venuta a conoscenza dell'esperto.

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

Nessuna venuta a conoscenza dell'esperto.

###### 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna venuta a conoscenza dell'esperto.

###### 4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna venuta a conoscenza dell'esperto.

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

###### 4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di Banco BPM s.p.a. contro Sig.ri XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - proprietari entrambi per 1/2; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 230.000,00; Importo capitale: € 115.000,00; A rogito di notaio D'Oro Lambertenghi in data 12.12.2005 ai nn. 110299/19199 rep.; Iscritto/trascritto a Milano in data 22.12.2005 ai nn. 24784/99073;

###### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento del 17.10.2017 a favore di Banco BPM s.p.a. contro Sig.ri XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - proprietari entrambi per 1/2; Derivante da: precetto iscritto/trascritto a Milano in data 23.11.2017 ai nn. 56440/82915;

**Dati precedenti relativi al corpo:** Appartamento e solaio

###### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

**Allegato n.3 - ispezione ipotecaria aggiornata dallo scrivente al 23.04.18**



4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

**4.3 Misure Penali**

Nessuna venuta a conoscenza dell'esperto

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo: Appartamento**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Milano, Via Marco D'Agrate n.23**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 1295,00€**

**Spese ordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate e scadute al momento della perizia:**

spese gestioni ultimo biennio: 2590,00€

**Spese condominiali scadute ed insolute totali** alla data della perizia: 13.741,47€.

**Millesimi di proprietà:** espressi nelle tabelle millesimali in possesso dell'amministratore del condominio.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** l'immobile è dotato di gradini nell'androne di entrata e di ascensore (misure cabina non adeguate alla L.13/89) e quindi risulta inaccessibile ai disabili (costo ipotetico per la rimozione delle barriere architettoniche non quantificabile senza onerosi cambiamenti delle parti comuni).

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** cortile retrostante.

**Attestazione Prestazione Energetica:** presente nella banca dati del Cened e valido fino al 15.10.20 (APE in possesso dell'amministratore di condominio).

**Indice di prestazione energetica: /**

**Note Indice di prestazione energetica: /**

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

**Avvertenze ulteriori:** non specificate

**Allegato n.4 - dichiarazione inerente alle spese condominiali**

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** Sig.ra Bellio Ada **proprietaria dal 27.06.72 (ante ventennio)** fino al **12.12.05** in forza di atto di compravendita Notaio Bottaro 41919/2671 rep. trascritto a Milano il 18.07.72 ai nn.42329/55392.

**Titolare/Proprietario:** la Sig.ra Bellio Ada vende ai sig.ri XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - proprietari entrambi per 1/2 (attuali proprietari esegutati) in data 12.12.2005 in forza di atto di compravendita del notaio D'Oro Lambertenghi n.110298/19198 rep. trascritto a Milano il 22.12.2005 ai nn.55033/99072.

**Dati precedenti relativi al corpo:** Appartamento e solaio

**Allegato n.5 – atto notarile di compravendita**

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Milano Via Marco D'Agrate n.23**

Tipo pratica: non specificata

Oggetto: non specificato

Presentazione in data: non specificata

Note: il rogito del 12.12.05 non riporta alcun riferimento delle pratiche edilizie e dell'anno di costruzione dell'edificio. Osservando la tipologia edilizia dell'immobile di cui fa parte l'appartamento





oggetto di pignoramento è possibile affermare che l'edificio è stato costruito in data anteriore al 1 settembre 1967. La parte venditrice, attesta ai sensi e per gli effetti dell'art. 47 e 76 del D.P.R. 28.12.00 n.445, che la costruzione dell'immobile dedotto in contratto è iniziata anteriormente al 01.09.67 e che successivamente a tale data non sono state realizzate opere per le quali fosse necessario provvedimenti autorizzativi.

Osservando la visura catastale storica lo scrivente evidenziava l'assenza di variazioni catastali eseguite per una diversa distribuzione degli spazi interni. Eseguendo una ricerca sul portale only one – pratiche edilizie del Comune di Milano - lo scrivente rintracciava l'assenza di pratiche edilizie per opere interne.

Certificato di agibilità: nell'atto notarile non si fa menzione dell'avvenuto rilascio o meno del certificato di agibilità per l'immobile in contratto.

Come precisa lo studio n. 4512 del Consiglio Nazionale del Notariato, l'assenza del certificato di agibilità non inficia la vendita dell'immobile.

**Dati precedenti relativo al corpo**: Appartamento e solaio

### 7.1 Conformità edilizia:

**Abitazione di tipo economico [A3]** sito in **Milano Via Marco D'Agrate n.23**

Sono state riscontrate le seguenti modifiche interne eseguite: durante l'accesso ai luoghi eseguiti in data 29.06.18 non venivano rilevate modifiche interne rispetto la planimetria del 24.03.62.

Regolarizzabili mediante: nessuna regolarizzazione da eseguire

Descrizione delle opere da sanare: nessuna

Descrizione delle opere da eseguire: nessuna

pratica edilizia: € -----

oblazione sanatoria: € -----

Oneri Totali a partire da: € -----

**Conforme**

**Dati precedenti relativi al corpo**: Appartamento e solaio

### 7.2 Conformità urbanistica:

**Abitazione di tipo economico [A3]** sito in **Milano Via Marco D'Agrate n.23**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Il PGT di Milano è stato approvato il 22 maggio 2012 dal Consiglio Comunale con delibera n. 45.
Zona omogenea:	Ambiti Territoriali Tav. R 01 Tessuto urbano consolidato - Tessuto urbano di recente formazione / Indicazioni Morfologiche Tav. R 02 Ambiti di rinnovamento urbano - Tessuti di rinnovamento urbano
Norme tecniche di attuazione:	
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Dal 21 novembre 2012 l'avviso di approvazione definitiva e deposito degli atti costituenti il Pia-



	no di Governo del Territorio (PGT) è pubblicato sul BURL n. 47 Ultimo aggiornamento relativo alla Delibera di C.C. n.24 del 11/09/2017 e pubblicate sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 46 del 15/11/2017
Zona omogenea:	Ambiti Territoriali Tav. R 01 Tessuto urbano consolidato - Tessuto urbano di recente formazione / Indicazioni Morfologiche Tav. R 02 Ambiti di rinnovamento urbano - Tessuti di rinnovamento urbano
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

**Conforme.**

**Dati precedenti relativi al corpo:** Appartamento

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

Appartamento posto al piano secondo (dotato di ascensore), composto da mono locale, bagno finestrato, cucinino e balcone, con annesso solaio al piano sottotetto. L'unità abitativa è dotata di un mono affaccio finestrato esposto a sud. L'appartamento è da ristrutturare completamente.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - nato in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - Stato Civile: coniugato XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

**1/2 di Sig.ra Ranasinghe Arachchige Chandrani - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: RNSCND63D54Z209S - nata in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - Stato Civile: coniugata XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Superficie complessiva lorda commerciale di circa: **34.1mq** + balcone (sup. 1.6mq – sup. ragguagliata 0.5mq) + **solaio** (sup.8.6 – sup. ragguagliata 4.3mq) = **38.9mq**

E' posto al piano: secondo

L'edificio è stato costruito nel: presumibilmente negli anni '50

L'appartamento non è stato ristrutturato

ha un'altezza interna di: 2.88m

L'intero fabbricato è composto da n.7 piani complessivi di cui fuori terra n.7 e di cui nessun interrato

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: le condizioni generali dell'immobile si possono desumere chiaramente



dalle foto allegate alla perizia. Il bagno e il cucinino dell'appartamento non sono stati ristrutturati e sono in pessime condizioni. Sugli angoli alti dei locali sono presenti delle macchie di muffa nera dovuta a ponti termici. Il vano scale del condominio è in scarse condizioni. La facciata dell'edificio su strada è in scarse condizioni manutentive.

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

Balconi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>scarse</b>
Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>tegole laterizio</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Fondazioni	materiale: <b>c.a.</b>
Scale	tipologia: <b>a rampe parallele</b> materiale: <b>c.a.</b> ubicazione: <b>interna</b> servoscala: <b>assente</b> condizioni: <b>scarse</b>
Solai	tipologia: <b>solaio misto con travetti e pignatte</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Strutture verticali	materiale: <b>c.a.</b>
Travi	materiale: <b>c.a.</b>

**Componenti edilizie e costruttive:**

Portone edificio	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>alluminio</b> apertura: <b>manuale</b> condizioni: <b>sufficienti</b> - Note: portone pedonale
Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>ferro (vetro singolo)</b> protezione: <b>tapparelle</b> condizioni: <b>pessime</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>scarse</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in laterizio</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pareti esterne	materiale: <b>laterizio forato</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco e mattone paramano</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>marmette</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Plafoni	materiale: <b>stabilitura</b> condizioni: <b>pessime (presenza di muffa angoli alti)</b>
Portoncino appartamento	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>porta in legno semplice</b> condizioni: <b>pessime</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>monocottura</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>cucina</b> materiale: <b>intonaco</b> condizioni: <b>scarse</b>
Scale	posizione: <b>a rampe parallele</b> rivestimento: <b>intonaco tinteggiato</b> condizioni: <b>sufficienti</b>



**Impianti:**

Antenna collettiva	tipologia: <b>rettilinea</b>
Ascensore	presente; condizioni: <b>scarse</b>
Citofonico	tipologia: <b>audiocitofono</b> condizioni: <b>scarse</b>
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>scarse</b> conformità: <b>impianto da ripristinare a norma</b>
Fognatura	tipologia: <b>mista</b> rete di smaltimento: <b>tubi in gres e cemento</b> recapito: <b>collettore o rete comunale</b>
Gas	tipologia: <b>con tubazioni a vista</b> alimentazione: <b>metano</b> condizioni: <b>scarse</b> conformità: <b>impianto da ripristinare a norma</b>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>tubi in piombo</b> condizioni: <b>impianto da ripristinare</b>
Telefonico	tipologia: <b>sottotraccia</b> condizioni: <b>scarse</b> conformità: <b>impianto da ripristinare a norma</b>
Termico	tipologia: <b>centralizzato</b> alimentazione: <b>metano con valvole termostatiche poste sui radiatori</b> - Note: Caldaietta murale interna posta in cucina per acqua calda.
Condizionamento	tipologia: <b>non presente</b>

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La Banca dati delle Quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate prevede solo lo stato conservativo normale invece l'immobile in oggetto si trova nello stato conservativo scadente e quindi la valutazione minima degli immobili di tipo economico in stato conservativo normale (1450,00€) è stata decurtata del 10% (1305,00€).

Superficie complessiva lorda commerciale di circa: **34.1mq** + balcone (sup. 1.6mq – sup. ragguagliata 0.5mq) + **soffitto** (sup.8.6 – sup. ragguagliata 4.3mq) = **38.9mq**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
residenziale	sup lorda di pav.	34.1	1,00	34.1
		<b>34.1+accessori</b>		<b>34.1+accessori</b>

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: II/2017



Zona: Milano periferica (Ortles, Spadolini, Bazzi)

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione economica

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1450

Valore di mercato max (€/mq): 1850

**Valore di mercato stimato (€/mq): 1305**

### Accessori

Appartamento

1. balcone balcone (sup. 1.6mq – sup. ragguagliata 0.5mq)  
Valore a corpo: **€ 652.50**

2. solaio cantina (sup.8.6 – sup. ragguagliata 4.3mq)  
Valore a corpo: **€ 5611.50**

### Impianti:

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adeguamento: realizzato negli anni 50, nessun adeguamento realizzato

Impianto non a norma.

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

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: Centralizzato a metano e radiatori

Stato impianto: Funzionante

Epoca di realizzazione/adeguamento: certificazioni in possesso dell'amministrazione del condominio

Impianto a norma.

Dichiarazione di conformità in possesso dell'amministratore del condominio.

Condizionamento e climatizzazione:

Non esiste impianto di condizionamento

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Criterio di valutazione: sulla base di quanto sopra, in seguito alle ispezioni e ai rilievi eseguiti, nonché alle risultanze dei colloqui informativi avuti con tecnici ed operatori locali ed alla consultazione del bollettino sulla "Banca dati delle quotazioni immobiliari", edito dall'Agenzia delle Entrate del I semestre 2017, del Bollettino della Borsa Immobiliare di Milano (OMI), nonché da conoscenze personali nel settore, in riferimento, altresì, al quesito formulato dal G.E. considerato che:

- trattasi complessivamente di proprietà che gode di condizioni di scarsa appetibilità per la con-



dizione delle finiture e degli impianti e per lo scarso stato di conservazione degli stessi;

- il fabbricato presenta una collocazione periferica rispetto al contesto urbano ed ha finiture economiche;
- l'edificio ha una tipologia a travi e pilastri presumibilmente risalente agli '50;
- a poche centinaia di metri dall'immobile sono presenti le fermate di numerose linee di trasporto pubblico che collegano il quartiere al centro di Milano;
- nelle dirette vicinanze è presente l'asse viario di corso Lodi;
- l'appartamento è dotato di un singolo affaccio finestrato esposto a sud;
- nelle dirette vicinanze (di facile raggiungimento pedonale) si segnalano diversi servizi commerciali utili ai fruitori dell'immobile;
- l'appartamento non è mai stato ristrutturato;
- l'immobile risulta dotato dei requisiti distributivi, morfologici ed illuminotecnici tipici degli spazi residenziali con permanenza di persone degli stabili degli anni '50;
- la valutazione è in linea con la media dei valori unitari espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà consimili;
- l'unità immobiliare è situata al piano secondo (ascensore presente);
- l'appartamento è dotato di solaio;
- l'appartamento è dotato di balcone;
- l'unità immobiliare in oggetto, date le sue dimensioni ridotte, non è potenzialmente divisibile in due porzioni ed è da ristrutturare completamente.

Lo scrivente esperto, in riferimento anche al quesito del G.E., procederà alla determinazione del valore attuale della piena proprietà dell'unità qui descritta, considerata "occupata" dai proprietari. Il contratto di locazione registrato è scaduto il 06.11.16.

Ciò considerato, si precisa che, il criterio estimativo adottato per la valutazione della proprietà esaminata è quello diretto o "a valore di mercato", che prevede la moltiplicazione della superficie "lorda commerciale" come in precedenza determinata, per i prezzi medi unitari espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà, aventi caratteristiche consimili (stima sintetica comparativa parametrica).

Il valore di mercato come sopra definito, può essere considerato peraltro il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

## 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano;  
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano;  
 Uffici del registro di Milano;  
 Ufficio tecnico di Milano;  
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare agenzie di zona;

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

Il prezzo unitario di mercato dell'immobile destinato a residenza è stato valutato pari a 1305,00. Dopo aver consultato le agenzie immobiliari poste nelle vicinanze dell'immobile, si è ritenuto di dover considerare il valore minimo di 1450,00 €/mq delle quotazioni di mercato (rispetto alla fascia di abitazioni di tipo economico, in stato conservativo "normale" per la Zona Periferica di Ortles Spadolini Bazzi, per l'unità residenziale che presenta una dotazione di finiture di tipo economico. La Banca dati delle Quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate prevede solo lo stato conservativo normale invece l'immobile in oggetto si trova nello stato conservativo scadente e quindi la valutazione minima degli immobili di tipo economico in stato conservativo normale (1450,00€) è stata decurtata del 10% (1305,00€).



**8.3 Valutazione corpi****Appartamento. 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>
residenziale	34.1	€ 1.305,00	€ 44.500,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 44.500,50
Valore corpo			€ 44.550,50
Valore Accessori			€ 6.264,00
Valore complessivo intero			€ 50.814,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 50.814,50

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso balcone e solaio	34.1+accessori	€ 50.814,50	€ 50.814,50

**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% )	€ 2.540,70
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 2.590,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia e/o catastale a partire da:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità a partire da:	€ 1.419,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di "libero":	€ 45.683,80
Prezzo di vendita del lotto nello stato di fatto di "occupato" (occupato dai proprietari) il contratto di locazione registrato è scaduto il 06.11.16:	€ 45.683,80

**Milano il 23/07/2018****Arch. Luca D'Angelo**Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano n.10990  
Albo degli Architetti della Provincia di Milano n.11264

**ALLEGATI**

Si allegano in calce alla seguente perizia:

- 1) planimetria catastale, visura storica
- 2) ricerca contratto di locazione e dichiarazione dell'Agenzia delle Entrate
- 3) ispezione ipotecaria aggiornata dallo scrivente
- 4) dichiarazione inerente alle spese condominiali
- 5) atto notarile di compravendita
- 6) foto esterne ed interne

