

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Il Condominio di via Marco D'Agrate n.26 / Riva di Trento n.25,
Milano**

contro:

N° Gen. Rep. **501/2017**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 23-10-2018 ore 10:00

Giudice Delle Esecuzioni: **dott.ssa Simona Caterbi**



RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 1 – Corpo 1

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 Riva di Trento n.25 – Milano - 20139

Lotto: 001

Corpo 1: Appartamento con cantina

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2] con cantina

Dati Catastali: foglio 583, particella 270, subalterno 37

2. Stato di possesso

Bene: Via Riva di Trento n.25 – Milano - 20139

Lotto: 001

Corpo 1: Appartamento con cantina

Possesso: Occupato dal proprietario

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Riva di Trento n.25 – Milano - 20139

Lotto: 001

Corpo 1: Appartamento con cantina

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: Si

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Riva di Trento n.25 – Milano - 20139

Lotto: 001

Corpo 1: Appartamento con cantina

Creditori Iscritti:

5. Comproprietari

Beni: via Riva di Trento n.25 - Milano - 20139

Lotti: 001

Corpo 1: Appartamento con cantina

Comproprietari: Sig.ri

6. Misure Penali



Beni: via Riva di Trento n.25 – Milano - 20139

Lotto: 001

Corpo 1: Appartamento con cantina

Misure Penali: nessuna venuta a conoscenza dell'esperto

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Riva di Trento n.25 – Milano - 20139

Lotto: 001

Corpo 1: Appartamento con cantina

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via Riva di Trento n.25 – Milano - 20139

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 257.885,00

Prezzo da occupato: € 257.885,00



Beni in Milano
Via Riva di Trento n.25
Scala B

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo 1: Appartamento con cantina

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Milano CAP: 20139, Via Riva di Trento n.25

Quota e tipologia del diritto

1/2 di Sig. - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

- Stato Civile: separazione dei beni

1/2 di Sig. - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

- Stato Civile: separazione dei beni

zione dei beni

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

Sig.

proprietario per 1/2, Sig.

proprietaria per 1/2;

foglio 583, particella 270, subalterno 37, scheda catastale MI0092577 del 22.02.05, indirizzo Via Riva di Trento n.25, piano 1-S2, comune Milano, categoria A/2, classe 9, consistenza 4 vani, superficie 72mq, rendita € 692,05

Derivante da:

variazione del 09.11.15 – inserimento in visura dei dati di superficie

variazione del classamento del 11.04.05 – protocollo n. MI0307352

costituzione in atti dal 22.02.05

Millesimi di proprietà di parti comuni: 12.54

Coerenze appartamento da atto notarile: pianerottolo comune, appartamento sub. 36, affaccio su giardino comune, appartamento sub.30, pianerottolo comune;

Coerenze della cantina da atto notarile: passaggio comune su due lati, box sub. 163, box sub. 162, cantina sub. 50;

Note: le distribuzioni degli spazi interni del 22.02.05 (presenti in catasto) rispecchiano completamente lo stato dei luoghi visionato durante il sopralluogo.

Allegato n.1 – planimetria catastale e visura storica

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna.

PLANIMETRIE CATASTALI (piano primo e secondo interrato) – planimetrie catastali presentate in data 22.02.05.

PLANIMETRIE CATASTALI CON MODIFICHE (nessuna modifica riscontrata) - con rappresentato lo stato dei luoghi visionato durante il sopralluogo del 14.03.18.



VERIFICA CONFORMITA' CATASTALE	
PLANIMETRIE CATASTALI	PLANIMETRIE CATASTALI CON MODIFICHE
PIANO PRIMO PLANIMETRIA PRESENTATA IL 22.02.05	NESSUNA MODIFICA RILEVATA SOPRALLUOGO DEL 14.03.18
PIANO SECONDO INTERRATO PLANIMETRIA PRESENTATA IL 22.02.05	NESSUNA MODIFICA RILEVATA SOPRALLUOGO DEL 14.03.18



Regolarizzabili mediante: nessuna variazione catastale da eseguire.

Descrizione delle opere da sanare: nessuna.

variazione catastale: € -----

Oneri Totali a partire da: € -----

Note sulla conformità catastale: la visura catastale riporta il nome della via ma non il numero civico dell'edificio.

Conforme

Dati precedenti relativi al corpo: Appartamento con cantina

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 non è dotato di strutture commerciali. 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 di tipo civile [A2] sito in Milano, Via Riva di Trento n.25**

Durante il sopralluogo effettuato il 14.03.18, in presenza del Custode Giudiziario nominato è stato riscontrato che l'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta occupata dal proprietario ed utilizzata come ufficio. Il proprietario partecipava all'accesso all'immobile.

Lo scrivente ha fornito agli occupanti le informazioni necessarie sul processo esecutivo, avvertendo anche il debitore, con l'assistenza del Custode Giudiziario nominato, che fino al giorno dell'udienza fissata a norma dell'art. 569 c.p.c. potranno depositare, presso la cancelleria della sezione esecuzioni immobiliari del Tribunale, istanza di conversione a norma dell'art. 495 c.p.c., contestualmente versando su un libretto di deposito giudiziario o al portatore la somma pari a 1/5 dei crediti azionati in precetto dal creditore precedente e dei creditori eventualmente intervenuti. Inoltre venivano avvisati gli occupanti con titolo che, in mancanza, all'udienza ex art. 569 c.p.c. verrà ordinata la liberazione dell'immobile pignorato.

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

in qualità di locatari dell'immobile oggetto di pignoramento. Dalla ricerca effettuata, interrogando l'Anagrafe Tributaria utilizzando il codice fiscale dei proprietari non sono risultati contratti di locazione registrati.

Allegato n.2 - ricerca contratti di locazione.

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:

L'atto notarile di compravendita dell'appartamento riporta l'esistenza di un atto di asservimento: "con atto per autentica notaio Piazza in data 27.05.03 n.324702 di rep. registrato presso l'agenzia delle entrate di Milano 2 il 06.06.03 al n.3513 serie 2, l'area di pertinenza su cui sono stati costruiti gli edifici costituisce specifico vincolo di asservimento urbanistico agli effetti dell'art.113 del regolamento edilizio del Comune di Milano del 1999". L'atto di asservimento urbanistico è stato iscritto/trascritto a Milano in data 05.06.03 ai nn. 49032/33045 (tranne l'allegato B – stralcio di mappa in scala 1:1000) è stato visionato dallo scrivente in data 20.06.18. Il vincolo di asservimento viene costituito mediante scrittura privata unilaterale concernente lo sfruttamento edilizio dell'area oggetto dell'intervento, da sottoscrivere prima del rilascio della concessione edilizia e da trascriversi sui Registri Immobiliari a cura e spese del proprietario o degli eventuali aventi titolo. L'atto deve indicare la S.l.p. utilizzata, nonché il relativo indice di fabbricabilità riferito all'intera area fondiaria di pertinenza. L'Amministrazione Comunale raccoglie copia di detti atti in appositi registri consultabili dal pubblico.

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:**

- Annotazione ad iscrizione n. 2667 del 2003 – frazionamento in quota sull'unità del sub. 37 oggetto di pignoramento, trascritta a Milano il 14.11.05 ai nn. 86326/16873 capitale € 100.000,00 e ipoteca € 150.000,00 a favore di _____ e contro _____

- Ipoteca volontaria attiva; a favore di _____ contro Sig.ri _____ – per la quota di 1/1; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 225.000,00; Importo capitale: € 150.000,00; A rogito di notaio _____ in data 19.05.09 ai nn. 183254/23204 rep.; Iscritto/trascritto a Milano in data 11.06.09 ai nn. 29688/6116;

- Annotazione n.1291 a iscrizione del 12.03.14; atto di modifica di durata di rimborso mutuo con garanzia ipotecaria a favore di _____

- Ipoteca giudiziale attiva; a favore di _____ contro Sig. _____ - proprietario per la quota di 1/2; Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 70.000,00; Importo capitale: € 54.906,69; Iscritto/trascritto a Milano in data 11.07.16 ai nn. 8052/46807;

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento del 27.04.16 a favore di _____ contro Sig.ri _____ - proprietari per la quota di 1/1; Derivante da: precetto iscritto/trascritto a Milano in data 22.06.2016 ai nn. 28341/41771;

- Pignoramento del 21.02.17 a favore di _____ contro Sig.ri _____ - proprietari per la quota di 1/1; Derivante da: precetto iscritto/trascritto a Milano in data 30.03.2017 ai nn. 15335/22340;

Dati precedenti relativi al corpo: Appartamento e cantina

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

Allegato n.3 - ispezione ipotecaria aggiornata dallo scrivente al 21.03.18

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:

Corpo 1 –Appartamento di tipo civile [A2] sito in Milano, Via Riva di Trento n.25

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 1290,00€

Spese di gestione dell'immobile, già deliberate e scadute al momento della perizia: spese gestioni ultimo biennio: 6.443,00€

Spese condominiali scadute ed insolute totali alla data della perizia: 10.166,00€

Millesimi di proprietà: 12.54

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Si.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: vialetto di ingresso comune con la scala A e giardino privato interno molto tranquillo.



Attestazione Prestazione Energetica: non presente nella banca dati del Cened.

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: la società vende alla società
– il terreno in data 28.02.02 in forza di atto di compravendita del notaio n.150834 rep, trascritto a Milano il 06.03.02 ai nn.16074/11190.

Titolare/Proprietario: la società vende alla società
– il terreno in data 20.05.02 in forza di atto di compravendita del notaio n.321807 rep, trascritto a Milano il 10.06.02 ai nn.38437/24213.

Titolare/Proprietario: la società vende al sig.
- proprietari entrambi per 1/2 (attuali proprietari) in data 20.12.05 in forza di atto di compravendita del notaio n.6040/2934 rep, trascritto a Milano il 05.01.06 ai nn.1115/673.

Dati precedenti relativi al corpo: Appartamento con cantina

Allegato n.5 – atto notarile di compravendita

7. PRATICHE EDILIZIE:

Corpo 1 – Appartamento di tipo civile [A2] sito in Milano, Via Riva di Trento n.25

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Oggetto: costruzione di n.3 edifici

Presentazione in data: DIA presentata in data 11.09.02 P.G. 33172176/2002 Sub. 0 R.I. 47529/2002 e DIA presentata in data 25.11.02 P.G.45015176/2002 Sub. 0 R.I. 65361/2002 e Fine Lavori denunciata il 13.05.05 P.G.468632/2005 Sub. 0 con il quale si chiedeva l'agibilità.

Note: il rogito del 20.12.05 riporta i riferimenti delle pratiche edilizie e dell'anno di costruzione dell'edificio espresse in precedenza. 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 stata costruita con le pratiche edilizie citate 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 non evidenziava la presenza di variazioni catastale eseguite per una diversa distribuzione degli spazi interni (successive alle pratiche edilizie).

Eseguendo una ricerca sul portale only one – pratiche edilizie del Comune di Milano lo scrivente non rintracciava la presenza di eventuali CILA per opere interne presentate per l'appartamento in oggetto.

In data 22.03.18 lo scrivente protocollava la richiesta di accesso agli atti presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Milano pg. 45015176/2002 Sub. 0 R.I. 65361/2002 e Fine Lavori denunciata il 13.05.05 P.G.468632/2005 Sub. 0 con il quale si chiedeva l'agibilità. Al termine dei 30gg. dal protocollo lo scrivente sollecitava in data 14.06.18 e 10.07.18. Lo scrivente riusciva solo in data 24.07.18 ad eseguire l'accesso agli atti delle pratiche richieste visionando le DIA del 11.09.02 P.G. 33172176/2002 e la variante del 25.11.02 P.G.45015176/2002.

In particolare venivano acquisiti i seguenti documenti utili alla verifica o meno della conformità edilizia dell'immobile oggetto di esecuzione:

- DIA del 11.09.02 P.G. 33172176/2002 (modulo DIA allegato)



- variante del 25.11.02 P.G.45015176/2002 – VARIANTE ESSENZIALE per il cambio d’uso da laboratori a residenza senza opere ai piani 1-2-3 modulo DIA allegato
- stralcio tavola 2
- stralcio tavola 2 – cambio d’uso
- stralcio tavola 3
- stralcio tavola 6
- stralcio tavola 8
- stralcio tavola 13
- stralcio tavola 17
- stralcio tavola 27
- assonometria
- richiesta certificato di agibilità

La planimetrie di progetto della DIA del 25.11.02 P.G. 45015176/2002 sono state riportate nella pagina seguente per compararle con lo stato dei luoghi dell’appartamento osservato dallo scrivente durante il sopralluogo del 14.03.18.

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

All’interno dei documenti visionati durante l’accesso agli atti è stato visionata e stralciata l’autocertificazione per il rilascio del certificato di agibilità (nessuna richiesta di integrazione è presente nel fascicolo utile ad interrompere il silenzio assenso).

Come stabilisce l’art. 25 del D.P.R. 380/01 entro trenta giorni dalla ricezione della domanda di rilascio del certificato di agibilità, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, previa eventuale ispezione dell’edificio, rilascia il certificato di agibilità verificata la documentazione presentata. Trascorso inutilmente il termine di 30 giorni, l’agibilità si intende attestata nel caso sia stato rilasciato il parere dell’ASL. In caso di autodichiarazione, il termine per la formazione del silenzio assenso è di sessanta giorni.

Dati precedenti relativo al corpo: Appartamento e cantina

7.1 Conformità edilizia:

Corpo 1 – Appartamento di tipo civile [A2] sito in Milano, Via Riva di Trento n.25

Sono state riscontrate le seguenti modifiche interne eseguite: nessuna modifica rilevata

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: € -----

PLANIMETRIE D.I.A. IN VARIANTE del 25.11.02 p.g. 45015176/2002 (piano primo e secondo interrato) – planimetrie presentate in data 25.11.02.

PLANIMETRIE D.I.A. – STATO DI FATTO SOPRALLUOGO/RILIEVO MODIFICHE (piano primo e secondo interrato) - con rappresentato lo stato dei luoghi visionato durante il sopralluogo del 14.03.18.



VERIFICA CONFORMITA' EDILIZIA

PLANIMETRIE D.I.A.

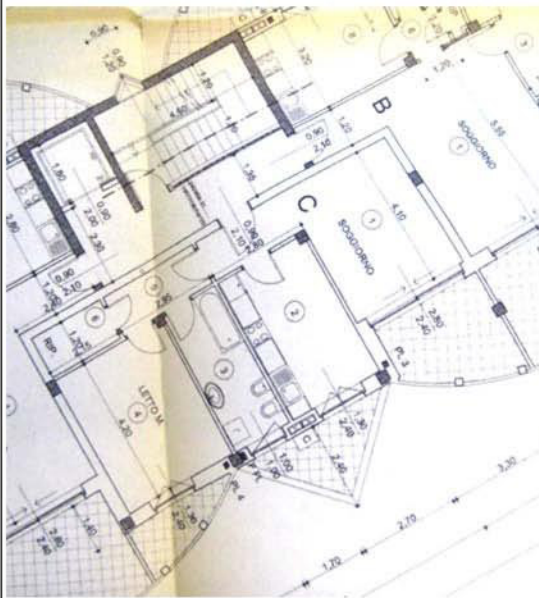
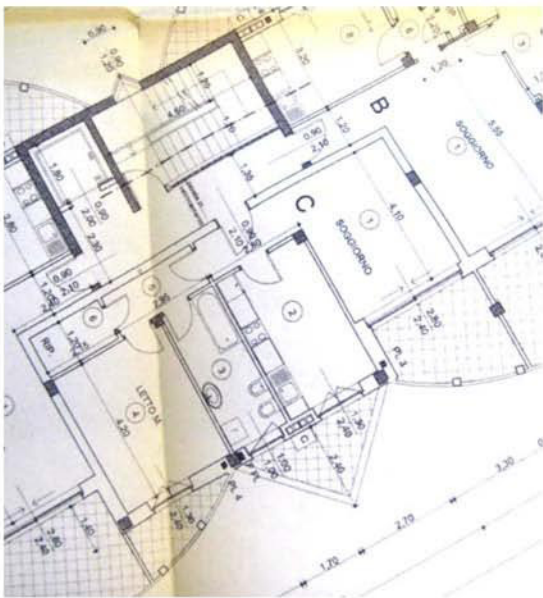
PLANIMETRIA D.I.A. CON MODIFICHE

PIANO PRIMO

NESSUNA MODIFICA RILEVATA

PLANIMETRIA PRESENTATA IL 25.11.02

SOPRALLUOGO DEL 14.03.18

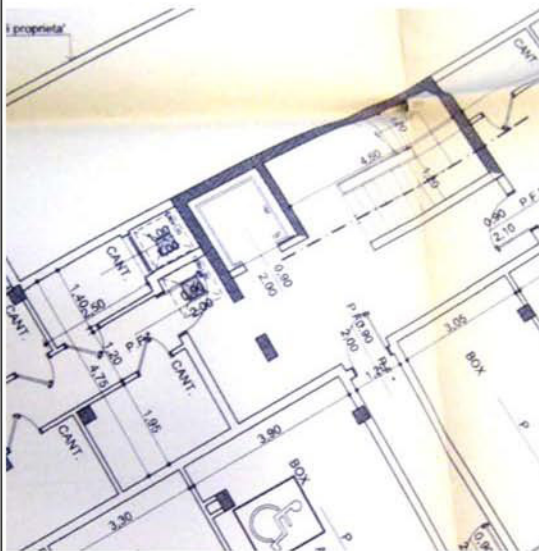
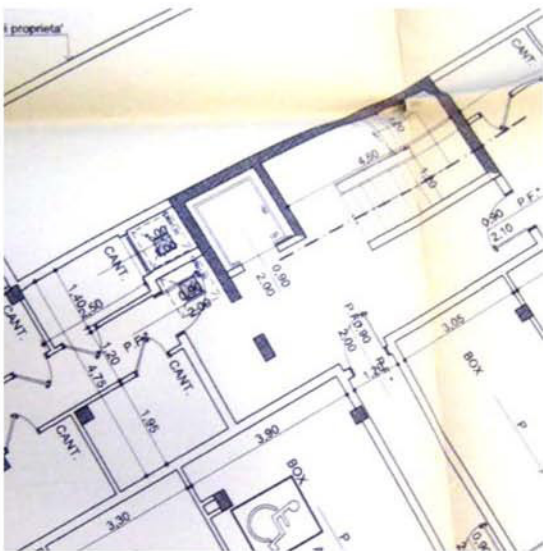


PIANO SECONDO INTERRATO

NESSUNA MODIFICA RILEVATA

PLANIMETRIA PRESENTATA IL 25.11.02

SOPRALLUOGO DEL 14.03.18



Allegato n.6 – accesso agli atti Comune di Milano - Sportello Unico per l'Edilizia

Conforme

Dati precedenti relativi al corpo: Appartamento e cantina



7.2 Conformità urbanistica:**Corpo 1 – Appartamento di tipo civile [A2] sito in Milano, Via Riva di Trento n.25**

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 Piano 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 e cantina

Corpo 1

Descrizione: **Appartamento di tipo civile [A2] sito in Milano in via Riva di Trento n.25**

Appartamento al primo piano composto da due locali, cucina abitabile, servizi igienici, ripostiglio, disimpegno notte, una loggia e due balconi con annessa cantina al secondo interrato.

L'unità immobiliare è dotata di un singolo affaccio finestrato esposto a sud-est. L'appartamento si trova in



ottime condizioni conservative sia edilizie che impiantistiche essendo stato ultimato nel 2005. Si segnalano solo dei fenomeni infiltrativi sull'intradosso dei balconi del piano secondo. L'unità immobiliare è utilizzata attualmente come ufficio dal proprietario senza aver eseguito il cambio di destinazione d'uso.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di Sig. - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

- Stato Civile: separazione beni

1/2 di Sig. - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

- Stato Civile: separazione beni

Superficie complessiva lorda commerciale di circa:

piano primo – 66.8mq + n.1 loggia (sup. 6.4mq – sup. ragguagliata 3.2mq) + n.2 balconi (sup. 6.7mq – sup. ragguagliata 2.2mq) = **72.2mq**

piano secondo interrato - cantina (sup. 6.0mq – sup. ragguagliata 3.0mq) = **3mq**

Totale: 75.2mq

L'edificio è stato costruito nel: 2003-05

L'unità immobiliare non è stata ristrutturata ma è in ottime condizioni

P1 hanno un'altezza interna di: 2.72m

P-2 ha un'altezza interna di: 2.45m

L'intero fabbricato è composto da n.9 piani complessivi di cui fuori terra n.7 e di cui interrati n.2

Stato di manutenzione generale: ottimo

Condizioni generali dell'immobile: le condizioni generali dell'immobile si possono desumere chiaramente dalle foto allegate alla perizia. Il progetto architettonico del complesso residenziale è molto particolare e ricercato. Le parti comuni di ingresso (affacciate sul giardino interno) sono eleganti e rivestite da materiali qualitativamente elevati e dotate di videosorveglianza. Gli ambienti del piano primo sono dotati di materiali di pavimentazione e di rivestimento di buona qualità. Il soggiorno dell'appartamento è dotato dell'affaccio sulla loggia mediante un serramento scorrevole di ampie dimensioni. Il bagno dell'appartamento è pavimentato e rivestito da monocotture lucide. Si segnala solo la mancanza dei rivestimenti a parete in cucina. I locali sono riscaldati da caldaietta a gas autonoma (con radiatori a parete con valvole termostatiche) e condizionati (motocondensante esterna e split interni). L'appartamento si affaccia completamente sul giardino interno. Le facciate dell'edificio sono in ottime condizioni manutentive (escluso i balconi) e dotate di balconi circolari che conferiscono un carattere estetico-architettonico di rilievo. La copertura dell'edificio è in buone condizioni. La cantina non evidenzia nessuna traccia di umidità.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: c.a. condizioni: scarse (umidità di risalita capillare sul parapetto e mancata tenuta dell'impermeabilizzazione)
Copertura	tipologia: piana con gronda curvilinea materiale: guaina ardesiata condizioni: buone
Fondazioni	materiale: c.a.
Scale	tipologia: rampe parallele materiale: cemento armato ubicazione: interna servoscala: assente (ascensore presente) condizioni: ottime
Solai	tipologia: solaio misto con travetti e pignatte condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: c.a.



Travi

materiale: **c.a.****Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello condominiale	tipologia: anta a battente materiale: alluminio apertura: elettrificata condizioni: buone - Note: portone pedonale affiancato con citofoni
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente e scorrevoli materiale: legno (vetro doppio) protezione: tapparelle condizioni: ottime
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: guaina ardesiata condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: laterizio forato coibentazione: intercapedine coibentata rivestimento: gres condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: gres e parquet in camera condizioni: buone
Plafoni	materiale: stabilitura condizioni: buone
Portoncino appartamento	tipologia: anta singola a battente materiale: blindato con pannello in legno condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagni materiale: monocottura lucida condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: intonaco condizioni: buone
Scale	posizione: rampe parallele rivestimento: marmo condizioni: buone
Impianti:	
Antenna collettiva	tipologia: parabola
Ascensore	tipologia: presente e abilitato al trasporto di persone diversamente abili
Citofonico	tipologia: videocitofono condizioni: buone
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: realizzato nel 2005 (si presume a norma – certificazioni non consegnate dal proprietario)
Fognatura	tipologia: mista rete di smaltimento: tubi in gres e cemento recapito: collettore o rete comunale
Gas	tipologia: con tubazioni a vista alimentazione: metano condizioni: buone conformità: realizzato nel 2005 (si presume a norma - certificazioni non consegnate dal proprietario)
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in pvc condizioni: realizzato nel 2005
Telefonico	tipologia: sottotraccia condizioni: buone conformità: realizzato nel 2005



Termico tipologia: **autonomo (riscaldamento + a.c.s.)** alimentazione: **metano**
- Note: Caldaia murale esterna posta in balcone.

Condizionamento tipologia: **autonomo** alimentazione: **elettrico**
tipologia: **moto condensante e split** condizioni: **buone**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il prezzo unitario di mercato dell'appartamento è stato valutato pari a 3700,00 €/mq. Dopo aver consultato le agenzie immobiliari poste nelle vicinanze dell'immobile, si è ritenuto di dover considerare il valore massimo delle quotazioni di mercato (rispetto alla tipologia di abitazioni civili, in stato conservativo "ottimo" per la Zona Periferica di Ortles, Spadolini, Bazzi) per l'appartamento in oggetto.

Superficie complessiva lorda commerciale di circa:

piano primo – 66.8mq + n.1 loggia (sup. 6.4mq – sup. ragguagliata 3.2mq) + n.2 balconi (sup. 6.7mq – sup. ragguagliata 2.2mq) = **72.2mq**

piano secondo interrato - cantina (sup. 6.0mq – sup. ragguagliata 3.0mq) = **3mq**

Totale: 75.2mq

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
residenziale	sup lorda di pav.	66.8	1,00	66.8
		66.8+accessori		66.8+accessori

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: 2/2017

Zona: periferica

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 2650

Valore di mercato max (€/mq): 3700

Valore di mercato stimato (€/mq): 3700

Accessori

Appartamento

1. loggia (sup. 6.4mq – sup. ragguagliata 3.2mq)



Valore a corpo: € 11.840,00

2. n.2 balconi (sup. 6.7mq – sup. ragguagliata 2.2mq)
Valore a corpo: € 8.140,00

3. cantina (sup. 6mq – sup. ragguagliata 3mq)
Valore a corpo: € 11.100,00

Impianti:

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adequamento: realizzato nel 2005

Impianto a norma ma da far verificare ad elettricista specializzato per ottenere le certificazioni.

Non è stata consegnata la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: autonomo a metano e radiatori

Stato impianto: Funzionante

Epoca di realizzazione/adequamento: realizzato nel 2005

Impianto a norma ma da far verificare ad idraulico specializzato per ottenere le certificazioni.

Non è stata consegnata la dichiarazione di conformità.

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento con n.2 split e moto condensante esterna.

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 II 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 ottima appetibilità per la condizione delle finiture e degli impianti e per il buono stato di conservazione degli stessi;
- il fabbricato presenta una collocazione periferica rispetto al contesto urbano ed ha finiture di qualità;
- l'edificio ha una tipologia a travi e pilastri risalente al 2005;
- a pochi chilometri dall'immobile sono presenti numerosi mezzi pubblici che collegano la zona al centro di Milano;
- nelle dirette vicinanze sono presenti gli assi viari di Corso Lodi e via Ripamonti;
- l'appartamento è dotato di un unico affaccio finestrato esposto a sud-est;
- nelle dirette vicinanze (di facile raggiungimento pedonale) si segnalano diversi servizi commerciali utili ai fruitori dell'immobile;
- l'immobile risulta dotato dei requisiti distributivi, morfologici ed illuminotecnici tipici degli spazi residenziali con permanenza di persone degli stabili degli anni 2000;
- la valutazione è in linea con la media dei valori unitari espressi attualmente dal mercato im-



mobiliare in zona, per proprietà consimili;

- l'unità immobiliare è distribuita su un unico livello al primo piano (dotata di ascensore) e non è da ristrutturare;

- l'unità immobiliare in oggetto, date le sue modeste dimensioni non è potenzialmente divisibile in due unità abitative indipendenti.

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 libera (occupata dal proprietario).

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'appartamento è stato valutato pari a 3700,00 €/mq. Dopo aver consultato le agenzie immobiliari poste nelle vicinanze dell'immobile, si è ritenuto di dover considerare il valore massimo delle quotazioni di mercato (rispetto alla tipologia di abitazioni civili, in stato conservativo "ottimo" per la Zona Periferica di Ortles, Spadolini, Bazzi) per l'appartamento in oggetto.

8.3 Valutazione corpi

Corpo 1 – Appartamento di tipo civile [A2] sito in Milano, Via Riva di Trento n.25

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenziale	66.8	€ 3.700,00	€ 247.160,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 247.160,00
Valore corpo			€ 247.160,00
Valore Accessori			€ 31.080,00
Valore complessivo intero			€ 278.240,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 278.240,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota 1/1</i>
Appartamento	Appartamento civile [A2], con annessi loggia, balconi e cantina.	66.8+accessori	€ 278.240,00	€ 278.240,00



8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min. 5%):	€ 13.912,00
Riduzione del 10% 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:	€ -----
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 6.443,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia e/o catastale a partire da:	€ -----
Costi di cancellazione oneri e formalità a partire da:	€ 2.013,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto Corpo 1:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di "libero":	€ 257.885,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di fatto di "occupato" (occupato dal proprietario):	€ 257.885,00

Milano il 24/07/2018**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) planimetrie catastali e visure storiche
- 2) ricerca contratto di locazione
- 3) ispezione ipotecaria aggiornata dallo scrivente
- 4) dichiarazione inerente alle spese condominiali
- 5) atto notarile di compravendita
- 6) accesso agli atti Ufficio Tecnico Comune di Milano
- 7) foto esterne ed interne

