



# TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

**1744/2017**

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
BANCA MONTE DEI PASCHI SPA

DEBITORE:

GIUDICE:  
TRENTINI CATERINA

CUSTODE:  
AVV. CARMINE COZZOLINO

**CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**

del 26/05/2019

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**DAVIDE ALFREDO DAVI'**

CF: DVADDL70D08F205M  
con studio in MILANO (MI) via Ausonio 12  
telefono: 3357258349  
email: [davidealfredodavi@gmail.com](mailto:davidealfredodavi@gmail.com)



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 1744/2017

## LOTTO 1

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

Ufficio a MILANO via di Luigi Prinetti 36, della superficie commerciale di **105,60** mq per la quota di: 1/1 di piena proprietà

L'ufficio è in totale degrado.

Vi si accede dal cortile condominiale e si trova al piano interrato, l'ingresso si apre su una rampa di scale, scendendo a sinistra troviamo il bagno, alla fine della rampa di scale c'è un disimpegno, a sinistra abbiamo un locale adibito a cucina, di fronte si apre l'unica stanza dell'immobile che al suo interno è divisa in cinque stanze da pareti divisorie da ufficio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 320.

Identificazione catastale:

Foglio 202 Particella 57 Sub. 10 (catasto fabbricati), zona censuaria 3 categoria A/10, classe 1, consistenza 4 vani, rendita 1.404,76 Euro, indirizzo catastale: via Luigi Prinetti 36, Milano.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1951.

Coerenze: Nord: via Luigi Prinetti, Sud: cortile comune, Ovest: androne del palazzo e Est: altra unità immobiliare

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>105,60 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>105,60 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€158.400,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€145.080,00</b>
Data della valutazione:	<b>26/11/2018</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \_\_\_\_\_, in qualità di proprietario

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

*Nessuna.*

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

*Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*



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

### *4.2.1. Iscrizioni:*

ISCRIZIONE: del 26/04/1996 – Registro Particolare 2906 Registro Generale 6960 Pubblico Ufficiale TRABACE RAFFAELE Repertorio 40831/5534 del 16/04/1996  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
1. Annotazione n.3323 del 08/03/2004 (CANCELLAZIONE TOTALE)

ISCRIZIONE: del 28/01/2003 – Registro Particolare 6961 Registro Generale 1120, Pubblico Ufficiale MASSIMILIANO TORNABE' Repertorio 951 del 22/01/2003 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Importo ipoteca: 300.000,00  
Importo capitale: 150.000,00  
A favore di : BANCA ANTONIANA POPOLARE VENETA S.p.a.  
Contro:

### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

TRASCRIZIONE: del 13/09/2017 – Registro Particolare 43204 Registro Generale 63864 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 27449 del 10/07/2017 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI

### *4.2.3. Altre trascrizioni:*

TRASCRIZIONE del 26/04/1996 – Registro Particolare 11380 Registro Generale 14960 Pubblico ufficiale TRABACE RAFFAELE Repertorio 40830/5533 del 16/04/1996  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

TRASCRIZIONE del 28/01/2003 – Registro Particolare 4788 Registro Generale 6960 Pubblico Ufficiale TORNAMBE' MASSIMILIANO Repertorio 950 del 22/01/2003  
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

TRASCRIZIONE del 13/09/2017 - Registro Particolare 43204 Registro Generale 63864 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 27449 del 10/07/2017 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

### *4.2.4. Altre limitazioni d'uso: NESSUNA*

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€2.700,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia:	<b>€10.697,77</b>
Millesimi condominiali:	<b>128</b>

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**



in forza di Atto di acquisto dalla società " " , in  
, con sede in C.F.: , effettuato con atto autentificato in data :  
gennaio 2003 n. 950 di Repertorio, notaio Massimiliano Tornambè, di Cinisello Balsamo,  
trascritto a Milano I il 06/05/2006 ai nn. 6960/4788 con nota in data 28 gennaio 2003  
l'immobile identificato al Fg 202 Part. 57 Sub. 10.  
E' proprietario in regime di separazione dei beni.

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

La società con sede in Milano, divenne proprietaria  
dell'immobile oggetto della procedura in forza di atto di acquisto dalla società " di  
, con sede in , C.F.: , effettuato con atto in data 16/04/1996 nn.  
40830/553 di repertorio Raffaele Trabace, notaio in Cinisello Balsamo, trascritto a Milano I ai nn. 14960/11380 con  
nota in data 26/04/1996.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza per opera edilizie n. 897 del 27 aprile 1951 e successive varianti, rilasciata alla richiedente  
, con recapito in loco.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT – Piano di Governo del Territorio, adozione: Delibera n. 25 Seduta Consiliare del 13-07-2010  
terminata il 14-07-2010, approvazione: Delibera n. 16 Seduta Consiliare del 22-05-2012,  
pubblicazione: BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 47 del 21-11-2012

CAPO II – AMBITI CONTRADDISTINTI DA UN DISEGNO URBANISTICO RICONOSCIBILE  
art. 15 Disciplina

2. Nei tessuti urbani compatti a Cortina, gli interventi edilizi diretti seguono le seguenti indicazioni:

- la costruzione in cortina deve arrivare sino alla linea di altezza dell'edificio più basso adiacente alla costruzione; laddove quest'ultimo fosse più basso rispetto all'altezza esistente è fatto salvo il mantenimento dell'altezza esistente;
- all'interno del tessuto Urbano Consolidato (TUC), l'edificazione in tutto o in parte all'interno dei cortili dovrà essere di altezza inferiore o pari (fatto salvo il rispetto delle norme igienico-sanitarie e regolamentari esistenti) a quella dell'edificio preesistente. I diritti edificatori potranno essere totalmente o parzialmente trasferiti.
- in presenza di frontespizi ciechi l'edificazione deve essere in aderenza, salva la dimostrazione di impossibilità.

In allegato alla presente CTU l'estratto degli articoli sopraindicati del PGT.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA** A seguito di istanza per visionare il fascicolo edilizio e gli atti di fabbrica,  
non ho avuto dal comune nessun riscontro.

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ'**

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**



#### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'attuale identificazione catastale corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di fallimento.

BENI IN COMUNE DI MILANO VIA LUIGI PRINETTI 36

## UFFICIO-LABORATORIO

DI CUI AL PUNTO I

**Ufficio** nel Comune di MILANO via Luigi Prinetti 36, della superficie commerciale di **105,60** mq per la quota di:

1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni

L'ufficio è in totale degrado.

Vi si accede dal cortile condominiale e si trova al piano interrato, l'ingresso si apre su una rampa di scale, scendendo a sinistra troviamo il bagno, alla fine della rampa di scale c'è un disimpegno, a sinistra abbiamo un locale adibito a cucina, di fronte si apre l'unica stanza dell'immobile che al suo interno è divisa in cinque stanze da pareti divisorie da ufficio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 320.

Identificazione catastale:

Foglio 202 Particella 57 Sub. 33 (catasto fabbricati), zona censuaria 3 categoria A/10, classe 1, consistenza 4 vani, rendita 1.404,76 Euro, indirizzo catastale: via Luigi Prinetti 36, Milano.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1951.

Coerenze: Nord: via Luigi Prinetti, Sud: cortile comune, Ovest: androne del palazzo e Est: altra unità immobiliare

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'immobile sito in via Luigi Prinetti 36 a Milano fa parte del Municipio di zona 2 Turro del Comune di Milano, fu un comune autonomo fino al 1918, quando iniziò ad essere sempre più integrato nel tessuto della città, diventandone un quartiere periferico nella zona nord-orientale. Turro diventò un'area industriale e serbatoio di manodopera per le grandi industrie e la costruzione e il funzionamento della vicina Stazione Centrale. Proprio questa immensa opera, con ponti per i binari, ricoveri per i treni e arcate ferroviarie, diede un forte cambiamento alla fisionomia di Turro e degli altri borghi ormai diventati parte del comune milanese. La sua popolazione in quegli anni crebbe sino a toccare le 20000 unità. Il quartiere mantiene questa peculiarità fino agli anni ottanta, quando le industrie si trasformano in zone residenziali e dedite all'attività del settore terziario.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale e commerciale, traffico sostenuto con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Banche, bar, ristoranti, posta, farmacia, scuole, strutture sportive

Caratteristiche zone limitrofe: commerciali, residenziali e sportive

Importanti centri limitrofi: Segrate

Attrazioni paesaggistiche: Parco Trotter, Parco Martesana, Naviglio della Martesana

Attrazioni storiche: Pieve di San Donato, Chiesa di Santa Maria Assunta

Principali collegamenti pubblici: Metropolitana ATM linea rossa fermata Turro, autobus e tram ATM



COLLEGAMENTI

Autobus n. 56

Metropolitana linea rossa M1 fermata Turro e linea verde M2 fermata Gorla

Tangenziale Est di Milano A51, viale Palmanova, viale Monza

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	interrato
esposizione:	nessuna
luminosità:	bassa
panoramicità:	nessuna
impianti tecnici:	nessuno
stato di manutenzione generale:	pessimo
servizi:	scadenti

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
	105,60	x	100 %	=	105,60
<b>Totale:</b>	<b>105,60</b>				<b>105,60</b>

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO

IMMOBILIARE: COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Superfici principali e secondarie: 105,60

Superfici accessorie: nessuna

Prezzo/Prezzo richiesto: € 158.400,00

Euro/mq Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: € 150.480,00

pari a 1.425,00 Euro/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 105,60 x 1500,00 = 158.400,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 158.400,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 150.480,00**



## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico del Comune di Milano, agenzie: Milano, osservatori del mercato immobiliare FIIMA, ed inoltre: Agenzia delle Entrate banca dati delle quotazioni immobiliari I semestre 2018

### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- \_ la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore
- \_ le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- \_ il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- \_ il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- \_ il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- \_ il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

### VALORE DI MERCATO (OMV):

#### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	ufficio	105,60	0,00	105,60	105,6
				<b>€ 158.400,00</b>	<b>€ 158.400,00</b>

Giudizio di comoda divisibilità della quota: NO

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**  
**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 158.400,00**

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV): LOTTO 1

Riduzione del valore del **5%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:  $(€ 2.700,00 \times 2 = € 5.400,00 + € 7.920,00 =$  **€ 13.320,00**

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

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

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 145.080,00**





TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 1744/2017

## LOTTO 2

### 10. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**Appartamento** a MILANO via Agordat 4, della superficie commerciale di 109,00 + 4,9 (9,8:2=4,9 balcone), mq per la quota di: 1/1 di piena proprietà

L'appartamento è in discrete condizioni.

Entrando ci si trova nel corridoio in fondo al quale vi è lo sgabuzzino., sul corridoio si affacciano tutte le stanze. La prima sulla destra è una camera da letto, la seconda è la cucina e l'ultima è un'altra stanza da letto. Le ultime due stanze hanno l'accesso al balcone. Sulla sinistra troviamo il bagno e un'altra stanza da letto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 290

L'appartamento oggetto della perizia ha una soffitta di pertinenza di mq: 6:3=2

Identificazione catastale:

foglio 203 particella 281 sub. 55 (catasto fabbricati), zona censuaria 3 categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 738,53 Euro, indirizzo catastale: via Agordat 4 Milano

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1951.

Coerenze: Nord: vano scale e cortile condominiale, Sud: via Agordat altra proprietà,

Ovest: altra proprietà immobiliare e via Agordat e Est: cortile condominiale altra proprietà

### 11. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	115,90 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	2,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€231.800,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 231.800,00
Data della valutazione:	26/11/2018

### 12. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \_\_\_\_\_, in qualità di proprietaria

### 13. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

13.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:  
*Nessuna.*

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

13.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

13.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*





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

*13.2.1. Iscrizioni*

ISCRIZIONE: del 05/05/2011 – Registro Particolare 5088 Registro Generale 27331 Pubblico Ufficiale BORTESI ALESSANDRA Repertorio 305/189 del 27/04/2011  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Importo ipoteca: 293.250,00  
Importo capitale: 195.500,00  
A favore di : BANCA POPOLARE DI VERONA – S. GEMINIANO E S. PROSPERO S.p.a.  
Contro:

*13.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

TRASCRIZIONE: del 13/09/2017 – Registro Particolare 43204 Registro Generale 63864 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 27449 del 10/07/2017 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI

*13.2.3. Altre trascrizioni:*

TRASCRIZIONE del 19/02/2002 – Registro Particolare 8407 Registro Generale 11892 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 4563/94 del 13/12/2001  
ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

TRASCRIZIONE del 05/05/2011 – Registro Particolare 18168 Registro Generale 27329 Pubblico Ufficiale BORTESI ALESSANDRA Repertorio 304/188 del 27/04/2011  
ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE DI TACITA EREDITA'

TRASCRIZIONE del 05/05/2011 – Registro Particolare 18169 Registro Generale 27331 Pubblico ufficiale BORTESI ALESSANDRA Repertorio 304/188 del 27/04/2011  
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

TRASCRIZIONE del 04/09/2012 – Registro Particolare 33658 Registro generale 45609 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 1121/9990 del 07/06/2012  
ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

*Altre limitazioni d'uso: NESSUNA*

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non pervenute  
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: non pervenute  
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non pervenute  
Millesimi condominiali: non pervenuti

**15. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**15.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**



in \_\_\_\_\_, C.F.: \_\_\_\_\_  
in forza di Atto di acquisto,

effettuato con atto in data 27 aprile 2011 Repertorio n. 304/188,  
notaio in Milano Alessandra Bortesi, trascritto a Milano 1 con nota in data 5 maggio 2011 ai  
nn. 27330/18169  
l'immobile identificato al Fg 203 Part. 289 Sub. 51.

#### 15.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

La sig.ra \_\_\_\_\_, è proprietaria della particella 289 sub. 51 in regime di separazione dei beni, in a seguito  
di acquisto dalle signore \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ con atto in data 27 aprile 2011 n. 304/188 di repertorio  
notaio Alessandra Bortesi, trascritto a Milano 1 con nota in data 5 maggio 2011 ai n.ri 27330/18169.

Le signore \_\_\_\_\_ divennero proprietarie della suddetta  
particella a seguito di

successione legittima in morte di \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ con dichiarazione di successione registrata a Milano 6 il giorno 7 giugno 2012 al n.  
1121/9990/11, e trascritta a Milano 1 in data 4 settembre 2012 n.ri 145609/33658 accettazione tacita dell'eredità  
trascritta a Milano 1 con nota in data 5 maggio 2011 n.ri 27329/18168

\_\_\_\_\_ divenne proprietaria della particella a seguito di:  
acquisto (con il signor \_\_\_\_\_, e con la signora \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ nata il \_\_\_\_\_ alla società \_\_\_\_\_, con sede Milano, con atto in  
data 27 ottobre 1971 n. 140850 di repertorio notaio A. Maggi, di Milano, trascritto a Milano 1 con nota in data 27  
novembre 1971 ai n.ri 77592/60987;

Con successione legittima in morte di \_\_\_\_\_, come sopra identificata,  
\_\_\_\_\_ : dichiarazione di successione registrata a Milano il 13 dicembre 2001 al n. 4563/94, trascritta a Milano  
1 in data 19 febbraio 2002 ai n.ri 11892/8407;

Con acquisto dal signor \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_, effettuato con atto in data 14  
giugno 1994 n. 73008 di repertorio notaio Luigi Prinetti, di Milano, trascritto a Milano 1 in data 14 luglio 1994 ai  
n.ri 27285/17722. \_\_\_\_\_, divenne proprietario della particella in forza di successione  
legittima in morte di \_\_\_\_\_ : dichiarazione di successione  
registrata a Milano il 13 dicembre 2001 al n. 4563/94, trascritta a Milano 1 con nota data 19 febbraio 2002 ai n.ri  
11892/8407.

#### 16. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:



#### 16.1. PRATICHE EDILIZIE:

Il Comune nonostante le ripetute richieste non mi ha ancora contattato per visionare il fascicolo edilizio relative all' immobile oggetto della perizia

#### 16.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT – Piano di Governo del Territorio, adozione: Delibera n. 25 Seduta Consiliare del 13-07-2010 terminata il 14-07-2010, approvazione: Delibera n. 16 Seduta Consiliare del 22-05-2012, pubblicazione: BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 47 del 21-11-2012

TITOLO II CAPO III – ARU – Ambiti di rinnovamento urbano – Art.17.2 - Disciplina

2. Per gli aru, nei casi di ristrutturazione edilizia, nuova costruzione e ristrutturazione urbanistica valgono le seguenti indicazioni orientative, rappresentate nella tav. r.02 – Indicazioni morfologiche:

a- allineamento di almeno il 50% della linea di altezza dell'edificio sul confine con lo spazio pubblico entro l'inviluppo limite (il). nel caso in cui il lotto edificabile sia inserito in un contesto di cortina esistente, solo negli interventi con funzione urbana residenziale prevalente, vale l'altezza dell'edificio adiacente più alto presente in cortina;

b - arretramento di almeno 3 mt della linea di altezza dell'edificio dal confine di proprietà verso lo spazio pubblico. in questo caso l'area risultante dall'arretramento deve essere prevalentemente destinata a verde.

### 17. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

**17.1. CONFORMITÀ EDILIZIA** A seguito di istanza per visionare il fascicolo edilizio e gli atti di fabbrica, non ho avuto dal comune nessun riscontro.

**17.2. CONFORMITÀ CATASTALE:** NESSUNA DIFFORMITÀ

**17.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:** NESSUNA DIFFORMITÀ

#### 17.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'attuale identificazione catastale corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di fallimento.

BENI IN COMUNE DI MILANO VIA LUIGI PRINETTI 36

**APPARTAMENTO**  
DI CUI AL PUNTO 10

**Appartamento** nel Comune di MILANO via Agordat 4, della superficie commerciale di **115,9** mq per la quota di:

1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni

■ a MILANO via Agordat 4, della superficie commerciale di **109,00 + 4,9** (**9,8:2=4,9 balcone**), mq per la quota di: 1/1 di piena proprietà

L'appartamento è in discrete condizioni.

Entrando ci si trova nel corridoio in fondo al quale vi è lo sgabuzzino., sul corridoio si affacciano tutte le stanze. La prima sulla destra è una camera da letto, la seconda è la cucina e l'ultima è un'altra stanza da letto. Le ultime due stanze hanno l'accesso al balcone. Sulla sinistra troviamo il bagno e un'altra stanza da letto.



L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 290

L'appartamento oggetto della perizia ha una soffitta di pertinenza di mq: 6:3=2

Identificazione catastale:

foglio 203 particella 281 sub. 55 (catasto fabbricati), zona censuaria 3 categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 738,53 Euro, indirizzo catastale: via Agordat 4 Milano

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1951.

Coerenze: Nord: vano scale e cortile condominiale, Sud: via Agordat e altra proprietà, Ovest: altra proprietà immobiliare e spazi comuni, Est: cortile condominiale altra proprietà

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 8 piani fuori terra, 1 piano interrato.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'immobile sito in via Agordat 4 a Milano fa parte del Municipio di zona 2 Turro del Comune di Milano, fu un comune autonomo fino al 1918, quando iniziò ad essere sempre più integrato nel tessuto della città, diventandone un quartiere periferico nella zona nord-orientale.

Turro diventò un'area industriale e serbatoio di manodopera per le grandi industrie e la costruzione e il funzionamento della vicina Stazione Centrale. Proprio questa immensa opera, con ponti per i binari, ricoveri per i treni e arcate ferroviarie, diede un forte cambiamento alla fisionomia di Turro e degli altri borghi ormai diventati parte del comune milanese. La sua popolazione in quegli anni crebbe sino a toccare le 20000 unità. Il quartiere mantiene questa peculiarità fino agli anni ottanta, quando le industrie si trasformano in zone residenziali e dedite all'attività del settore terziario.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale e commerciale, traffico sostenuto con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Banche, bar, ristoranti, posta, farmacia, scuole, strutture sportive

Caratteristiche zone limitrofe: commerciali, residenziali e sportive

Importanti centri limitrofi: Segrate

Attrazioni paesaggistiche: Parco Trotter, Parco Martesana, Naviglio della Martesana

Attrazioni storiche: Pieve di San Donato, Chiesa di Santa Maria Assunta

Principali collegamenti pubblici: Metropolitana ATM linea rossa fermata Turro, autobus e tram ATM

#### COLLEGAMENTI

Autobus n. 56

Metropolitana linea rossa M1 fermata Turro e linea verde M2 fermata Gorla

Tangenziale Est di Milano A51, viale Palmanova, viale Monza

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media
esposizione:	nella media
luminosità:	nella media
panoramicità:	nella media
impianti tecnici:	nella media
stato di manutenzione generale:	nella media
servizi:	nella media



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
	115,90	x	100 %	=	115,90
<b>Totale:</b>	<b>115,90</b>				<b>115,90</b>

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO

IMMOBILIARE: COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Superfici principali e secondarie: 115,90

Superfici accessorie: Cantina 6 mq :3 =2

Prezzo/Prezzo richiesto: 231.800,00

pari a 2.000,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 220.210,00.

pari a 1.900,00 Euro/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 115,90 x 2.000,00 = **231.800,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 231.800,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 231.800,00**

## 18. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico del Comune di Milano, agenzie: Milano, osservatori del mercato immobiliare FIIMA, ed inoltre: Agenzia delle Entrate banca dati delle quotazioni immobiliari I semestre 2018

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- \_ la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore
- \_ le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni



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

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

**RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO  
DEI CORPI:**

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	ufficio	115,90	1	231.800,00	231.800,00
				<b>231.800,00 €</b>	<b>231.800,00 €</b>

Giudizio di comoda divisibilità della quota: NO

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 0,00  
**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€.231.800,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV): LOTTO 2**

Riduzione del valore del 5 % per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 1.900,00**

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

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

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 220.210,00**

data 26/05/2019

il tecnico incaricato  
**DAVIDE ALFREDO DAVI'**

