

Tribunale di Milano

SEZIONE III CIVILE- UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE FORZATA

promossa da

CONDOMINIO RIPAMONTI N. 194

in danno di

R.G.E. n. **2246/2017**

Giudice delle Esecuzioni: **Dr.ssa SIMONETTA SCIRPO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto Unico

Via Giuseppe Ripamonti n. 194, Milano (MI)



Esperto alla stima: **Arch.**

Codice fiscale:

Partita IVA:

Studio in:

Telefono:

Fax:

Email: studiodrarch@gmail.com



INDICE SINTETICO

1. Dati catastali

Bene: Via Giuseppe Ripamonti n. 194-Milano (Milano)- 20141
Lotto: **Unico**
Corpo: **Abitazione con annesso locale cantina**
Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]
Dati catastali: foglio n. 608, particella n. 87, subalterno n. 11

2. Stato di possesso

Bene: Via Giuseppe Ripamonti n. 194-Milano (Milano)- 20141
Lotto: Unico
Corpo: Abitazione
Possesso: **occupato da terzi senza titolo**

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Giuseppe Ripamonti n. 194- Milano (Milano)- 20141
Lotto: unico
Corpo: Abitazione
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: **NO**

4. Creditori iscritti

Bene: Via Giuseppe Ripamonti n. 194- Milano (Milano)- 20141
Lotto: Unico
Corpo: Abitazione
Creditori iscritti: **Condominio Ripamonti n. 194 e UBI BANCA SPA**

5. Comproprietari

Bene: Via Giuseppe Ripamonti n. 194- Milano (Milano)- 20141
Lotto:Unico
Corpo:Abitazione
Comproprietari: **nessuno**

6. Misure penali

Bene: Via Giuseppe Ripamonti n. 194-Milano (Milano)- 20141
Lotto: Unico
Corpo: Abitazione
Misure penali: **No**

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Giuseppe Ripamonti n. 194-Milano (Milano)- 20141
Lotto: Unico
Corpo: Abitazione
Continuità delle trascrizioni: **SI**

8. Prezzo

Bene: Via Giuseppe Ripamonti n. 194-Milano (Milano)- 20141
Lotto: Unico
Corpo: Abitazione
Prezzo da libero: **€ 111.000,00**
Prezzo da occupato: **€ 94.000,00**



Bene in **Milano (Milano)**
Via Giuseppe Ripamonti n. 194
LOTTO UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DI VALUTAZIONE:

Identificativo corpo: Abitazione.

Immobile in comune di: Milano (Milano) alla Via Giuseppe Ripamonti n. 194.

1.1. Quota e tipologia del diritto

Proprietà per la quota di 1/1 relativo a [REDACTED]

L'immobile oggetto di valutazione, è costituito da un **appartamento** per civile abitazione **al piano terzo** con annesso **locale cantina al piano S1**, scala D, sito nel Comune di Milano (MI), alla Via Giuseppe Ripamonti n. 194. Il bene in esame, è composto da due vani oltre accessori e annesso vano cantina al piano S1. L'abitazione sviluppa una superficie lorda di circa mq **48** e vano cantina di circa 4 mq.

Eventuali comproprietari: nessuno.

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: l'immobile in esame, risulta in ditta a:

- [REDACTED] in regime di separazione legale dei beni.

Identificazione catastale: l'unità immobiliare, è identificata al catasto fabbricati al:

- **Foglio n. 608, particella n. 87, subalterno n. 11**, Via Giuseppe Ripamonti n. 194, piano 3-S1, zona censuaria 3, categoria A/3, classe 1, consistenza 3 vani, superficie catastale 50 mq (totale escluso aree scoperte 50 mq), rendita € 240,15.

Derivante da: VARIAZIONE del 9.11.2015- inserimento in visura dei dati di superficie. VARIAZIONE del 1.01.1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TERIFFARIO. Impianto meccanografico del 30.06.1987.

Confini: l'abitazione, confina a nord e a sud con altre proprietà, ad ovest con parti comuni e ad est, con Via Ripamonti. Il vano cantina al piano interrato, confina a nord e ad ovest, con altre proprietà, e a sud e ad est, con il corridoio comune.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'immobile in esame, è ubicato a sud del Comune di Milano, in zona Vigentino- Ripamonti e dista dal centro città di circa 4 Km. La zona a carattere prevalentemente residenziale, è servita dalle principali urbanizzazioni primarie e secondarie ed è ben collegata dai mezzi pubblici.

Caratteristiche zona: periferica normale.

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Importanti centri limitrofi: non specificato.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale.

Attrazioni paesaggistiche: nessuna.

Attrazioni storiche: non specificato.

Principali collegamenti pubblici: linea tranviaria 24.

Servizi offerti dalla zona: sono presenti tutte le attività a servizio della residenza.



3. STATO DI POSSESSO:**Identificativo corpo: Abitazione.**

Occupato da terzi senza titolo.

Da indagine effettuata presso l'Agenzia delle Entrate, non risultano esserci in atto contratti di locazione registrati, relativamente all'immobile in esame.

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:

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

Dall'esame della certificazione notarile prodotta in atti, al nominativo **MOHAMED NASSAR MOHAMED**, nato a El Sharkia (Egitto) il 21.10.1974, C.F. **MHM MMD 74R21 Z336B** per il periodo che va dal 25.05.1995 al 10.10.2017 (data comprensiva della trascrizione di pignoramento) relativamente all'immobile oggetto della presente procedura, risultano individuate le seguenti formalità:

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca volontaria (attiva) a favore di **BANCA 24-7 SPA**, con sede in Bergamo (BG) C.F. 02805490162 e contro [REDACTED]

[REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, derivante da concessione a garanzia di mutuo, a rogito del Notaio Dr. LACCHI Francesco di San Giuliano Milanese (MI), in data 29.03.2003 repertorio n. 47472, iscritta a Milano 1, in data 4.08.2003 ai numeri 66896/12924.

Importo ipoteca: **€ 195.000,00;**Importo capitale: **€ 130.000,00.****Note:** gravante sul bene in esame.

Ipoteca giudiziale (attiva) a favore di **CONDOMINIO RIPAMONTI N. 194**, con sede in Milano (MI) C.F. 80217020157 e contro [REDACTED]

[REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Milano il 21.07.2014, repertorio n. 27133, iscritta a Milano 1 in data 17.06.2016 ai nn. 40574/6811.

Importo ipoteca: **€ 12.346,49;**Importo capitale: **€ 6.346,49.****Note:** gravante sul bene in esame.

4.2.2. Pignoramenti:

Trascrizione a favore di **CONDOMINIO RIPAMONTI N. 194**, con sede in Milano (MI) C.F. 80217020157 e contro [REDACTED]

[REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, derivante da verbale di pignoramento immobiliare emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Milano in data 11.09.2017, repertorio n. 35871, trascritto a Milano 1 in data 6.10.2017, ai nn. 70044/47378.

Note: gravante sul bene in esame.

4.2.3. Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2.5. Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

Precisazioni. Da ulteriori indagini svolte dalla scrivente CTU in data 14.03.2019, presso l'Agenzia delle Entrate- Ufficio Provinciale di Milano- Sezione di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 (cfr. all. 6), risulta individuata la seguente **ulteriore formalità** gravante sull'immobile in esame:

Trascrizione a favore di **UNIONE DI BANCHE ITALIANE SPA**, con sede in Bergamo (BG) C.F. 03053920165 e contro [REDACTED]

[REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, derivante da verbale di pignoramento immobiliare emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Milano in data 10.12.2018, repertorio n. 39638, trascritto a Milano 1 in data 2.01.2019, ai nn. 27/27.

4.3. Misure penali

Nessuna.

4.4. Giudizio di conformità urbanistico- edilizia e catastale

Nessuna difformità.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale

Identificativo corpo: Abitazione.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: circa € 1.700,00.

Spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente: € 11.461,24 (considerato fino al 11.03.2019) [cfr. all. 7].

Millesimi di proprietà: 24,87 di proprietà.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: no.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: si rimanda al regolamento di condominio (cfr. all. 7).

Attestazione di Prestazione Energetica: non presente.

Note Indice di prestazione energetica: nessuna.

Vincoli di prestazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: non specificato.

Avvertenze ulteriori: non specificate.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. Attuali proprietari:

L'immobile in esame, è pervenuto al [REDACTED]
[REDACTED]
proprietario per la quota di 1/1, in virtù di atto di compravendita a rogito del Notaio Dr. Lacchi Francesco di San Giuliano Milanese, in data 29.07.2003 repertorio n. 47471/19472, registrato a Milano 4 il 6.08.2003 al n. 4668 Serie 1V e trascritto a Milano 1 in data 4.08.2003 ai numeri 66895/43660, dal signore [REDACTED]
[REDACTED]

Precedenti proprietari:

In precedenza, il bene in esame, è pervenuto al signore [REDACTED]
[REDACTED] la quota di 1/1, per atto di donazione accettata a rogito del Notaio Dr. ZAGAMI Giuseppa di Roma (RM) del 18.11.2002 repertorio n.



21314/653, registrato a Roma 3, in data 5.12.2002 al n. 15404 Serie 1V e trascritto a Milano 1 il 14.12.2002 ai nn. 78941/47375, dalla signora [REDACTED]

[REDACTED] Infine, l'unità immobiliare in oggetto, è pervenuto alla signora BUSUITO Liliana, in virtù di atto di compravendita a rogito del Notaio Dr. Quadri Giuseppe di Milano dell'8.09.1959 repertorio n. 64698/16648, registrato a Milano in data 19.09.1959 al n. 8646 Volume 1264 Mod. 1 ed ivi trascritto in data 22.09.1959 ai nn. 42338/34383.

7. PRATICHE EDILIZIE-URBANISTICHE:

Identificativo corpo: Abitazione.

Identificativo: n. 235214/48059/1957.

Intestazione: Guglielmo Persichetti & C..

Tipo pratica: Licenza di Costruire n. 235214/48059/1957 del 19.02.1959.

Per lavori di: costruzione di un complesso di fabbricati per civile abitazione.

Oggetto: nuova costruzione.

Rilascio di costruire in data 19.02.1959- atti n. 235144/48059/1957.

Note: il citato titolo edilizio é stato acquisito dall'atto di compravendita dell'8.09.1959 (rep. 64698/16648), in quanto la richiesta di accesso agli atti edilizi presentata presso gli uffici competenti, risulta ancora oggi in attesa di risposta. La scrivente si riserva di produrre copia ed immediata integrazione, qualora venissero rinvenute documentazioni in merito da parte degli uffici edilizi competenti.

Descrizione dell'immobile: **Abitazione** di cui al punto 1.1.

Ubicazione e caratteristiche di zona

L'immobile oggetto di valutazione, é costituito da un **appartamento per civile abitazione al piano terzo con annesso locale cantina al piano S1**, scala D, sito nel Comune di Milano (MI), alla Via Giuseppe Ripamonti n. 194. L'immobile in esame, fa parte integrante di un complesso residenziale, costruito alla fine degli anni '50 e composto da quattro edifici condominiali. La zona di riferimento, è a carattere prevalentemente residenziale, con la presenza di attività a servizio della residenza ed é ben collegata dai mezzi pubblici.

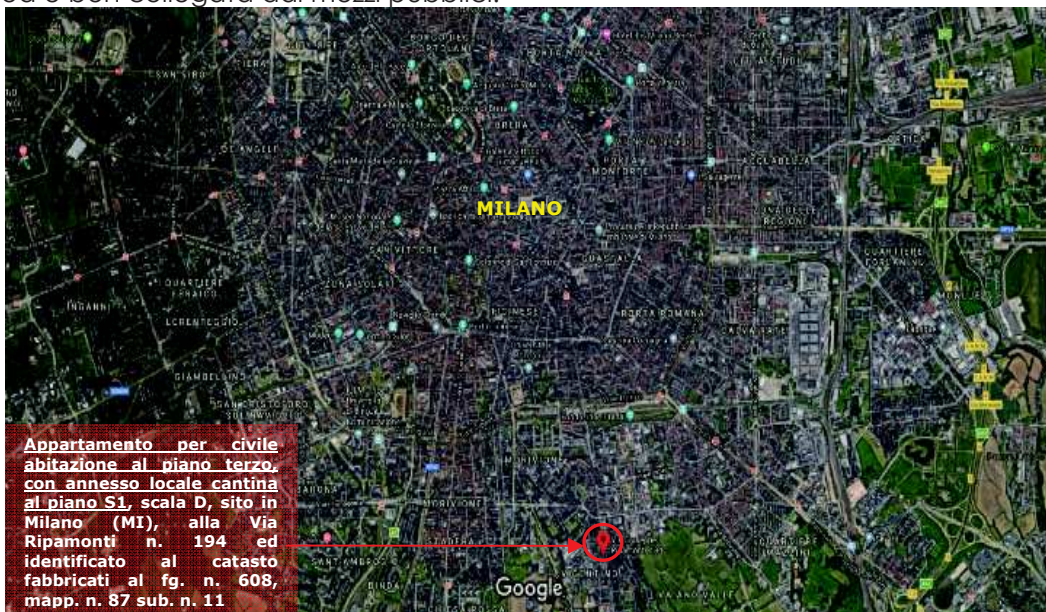


Foto satellitare





Foto satellitari

Il complesso residenziale in oggetto, é costituito da quattro palazzine condominiali (scale A-B-C e D), distanziati tra di loro a mezzo di spazio interno comune. Le palazzine condominiali sono costruite in aderenza con altri fabbricati e due di queste (scale A e D), presentano affaccio su Via Ripamonti (tra cui, quella di interesse). Presentano accesso comune a mezzo di due ingressi pedonali ed uno carrabile al civico numero 194 della citata via. Le palazzine condominiali, si sviluppano dai sette ai nove piani fuori terra di cui, i fabbricati A e B (su Via Ripamonti), presentano esercizi commerciali al piano terra ed appartamenti per civile abitazione ai piani superiori, oltre al piano interrato, destinato a cantine; mentre i restanti edifici condominiali (scale B e C) sono tutti destinati ad abitazioni, oltre al piano interrato costituito da cantine. I piani superiori delle singole palazzine, sono collegati a mezzo di ascensori e scale condominiali, mentre il collegamento al piano interrato, avviene a mezzo di rampe esterne con accesso dal cortile comune. Nel caso specifico, si accede agli immobili di interesse (abitazione al piano primo e locale cantina la piano S1), dall'edificio D posto a destra degli ingressi comuni pedonali e carrabile di Via Ripamonti n. 194 (cfr. all. 4). Infine, il complesso residenziale in esame, é dotato di servizio di portineria.



Foto satellitari. Complesso residenziale ubicato nel Comune di Milano, alla Via Ripamonti 194. Palazzina condominiale scala D



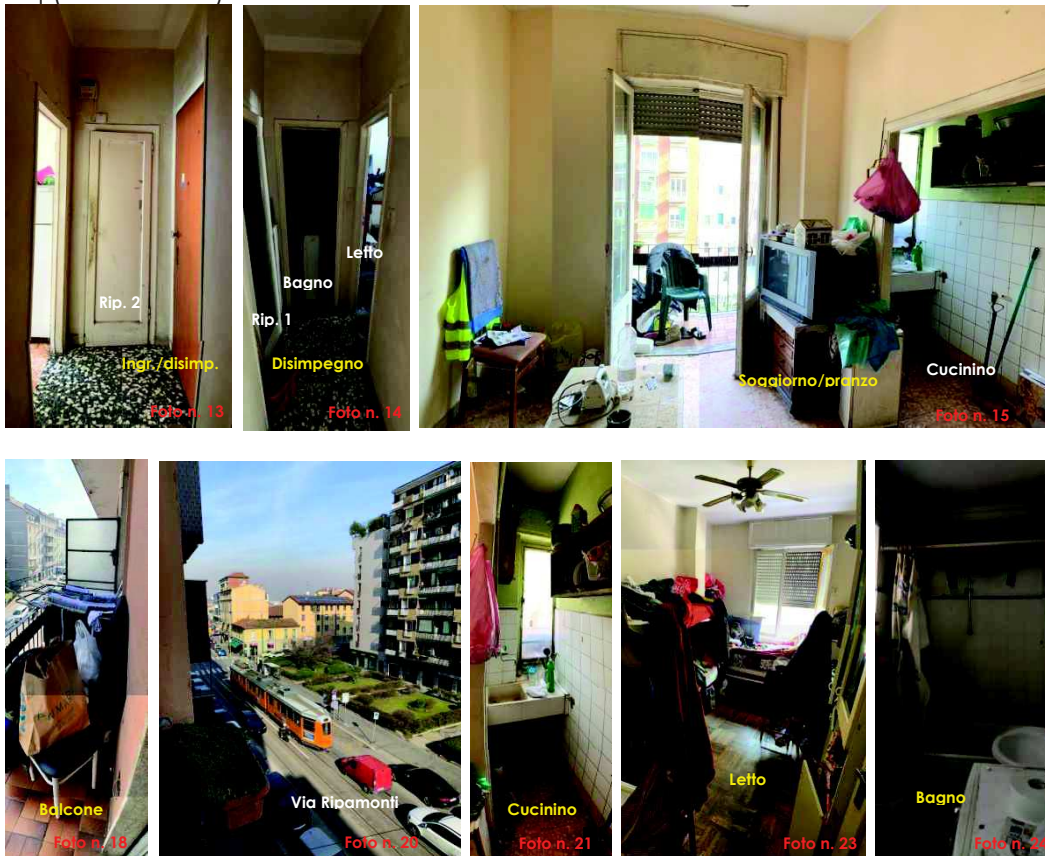


Caratteristiche strutturali e di finiture della palazzina condominiale

Le palazzine condominiali del citato complesso edilizio, presentano strutture portanti di pilastri e travi in c.a. e solai in latero - cemento; le murature di tompagno sono a cassetta dello spessore di 30 cm ed i tramezzi interni sono realizzati in tuffe dello spessore di 10 cm. I corpi scala condominiali, sono realizzati con struttura portante in c.a., così come i gradini ed i ballatoi di arrivo e di riposo. Nel caso specifico, il corpo scala condominiale D, di pianta a C (con ascensore centrale), presenta alzate e pedate, rivestiti in marmo (cfr. all. 4); i pianerottoli sono pavimentati con marmette di cemento; le pareti, sono rivestite in pvc effetto legno e i soffitti, sono tinteggiati con idropittura di colore bianco (cfr. all. 4); la ringhiera é in ferro verniciato di colore marrone (cfr. all. 4). L'androne condominiale, presenta pavimentazione in gres porcellanato (cfr. all. 4); le pareti sono rivestite con boiserie in legno ed il solaio é tinteggiato di colore bianco (cfr. all. 4). Il portone di ingresso della palazzina D, è in alluminio e vetro normale (cfr. all. 4). I prospetti esterni del fabbricato condominiale in esame, si presentano in discrete condizioni di manutenzione e conservazione, con facciate rifinite ad intonaco e idropittura per esterni di colore beige e zoccolatura in lastre di cemento (cfr. all. 4); i balconi sono chiusi da ringhiere in ferro verniciato di colore marrone (cfr. all. 4). Gli accessi comuni (carrabile e pedonali) del complesso residenziale, avvengono mediante cancelli in ferro verniciati di colore marrone, ad apertura elettrica (cfr. all. 4). Il cortile interno condominiale, é pavimentato con autobloccanti (cfr. all. 4). L'accesso al piano interrato avviene mediante rampa esterna in cemento (cfr. all. 4); la porta di ingresso comune, é in ferro (cfr. all. 4); il pavimento al piano cantina, é in battuto di cemento e le pareti, compreso il solaio, sono intonacati di colore bianco (cfr. all. 4).



L'accesso all'unità immobiliare in esame, avviene mediante porta del tipo blindato, direttamente nell'**ingresso/disimpegno**, di pianta rettangolare e superficie utile di circa 4 mq (cfr. all. 2-3-4,9). Di fronte all'ingresso, si accede al vano **soggiorno/pranzo**, di pianta rettangolare e superficie utile di circa 8 mq (cfr. all. 2-3-4,9), collegato a sua volta con il **cucinino**, di pianta rettangolare e superficie utile di circa 4 mq (cfr. all. 2-3-4,9). Dal soggiorno/pranzo, si accede al **balcone**, di pianta rettangolare e superficie utile di circa 4 mq (cfr. all. 2-3-4,9). A sinistra dell'ingresso, si trova la **camera da letto**, di pianta rettangolare e superficie utile di circa 15 mq e a seguire, l'attiguo **bagno**, di pianta rettangolare e superficie utile di circa 4 mq ed il **ripostiglio 1**, di pianta rettangolare e superficie utile di circa 1 mq (cfr. all. 2-3-4,9). Subito a destra dell'ingresso, si trova il **ripostiglio 2**, di pianta rettangolare e superficie utile di circa 1 mq (cfr. all. 2-3-4,9). Infine, il vano **cantina** al piano S1, presenta pianta rettangolare e superficie utile di 3.50 mq (cfr. all. 2-3-4).



Finiture interne dell'immobile

L'intera abitazione (ad esclusione del bagno e della camera da letto), presenta pavimentazione in granigliato di cemento (cfr. all. 4). La camera da letto, presenta pavimentazione in parquet (cfr. all. 4). Le pareti dell'unità immobiliare, sono rifinite ad intonaco civile liscio e tinteggiati con idropittura di vari colori (bianco, beige e verde) [cfr. all. 4]; il solaio è tinteggiato di colore bianco (cfr. all. 4). La cucina, presenta pareti in parte rivestite da piastrelle di ceramica smaltata di colore bianco (cfr. all. 4). Il bagno, dotato dei sanitari e della vasca da bagno, presenta pareti in parte rivestite da piastrelle in gres porcellanato di colore bianco e pavimento dello stesso colore materiale (cfr. all. 4). Le porte interne dell'abitazione, sono in legno (cfr. all. 4). Gli infissi sono in legno e vetro normale (cfr. all. 4); le tapparelle sono in pvc di colore grigio (cfr. all. 4). Il balcone è pavimentato in mattoncini per esterni (cfr. all. 4). Il vano cantina al piano interrato, presenta pavimentazione in battuto di cemento e le pareti, compreso il solaio, sono al rustico (cfr. all. 4); la porta di accesso, è in ferro verniciato di colore giallo (cfr. all. 4).



L'abitazione si espone su un lato, garantendo una buona areazione ed illuminazione naturale degli ambienti. L'unità immobiliare, è dotata di impianto elettrico del tipo sottotraccia, di impianto di riscaldamento (centralizzato), di impianto citofonico, telefono, tv e allarme.

Quota e tipologia del diritto

Proprietà per la quota di **1/1** relativo a [REDACTED]

Eventuali comproprietari: nessuno.

Superficie lorda complessiva dell'abitazione di circa **mq 48**.

E' posto al piano terzo.

L'edificio è stato costruito alla fine degli anni '50 ed è composto da n. 10 piani complessivi, di cui n. 9 fuori terra e n. 1 interrato.

L'immobile ha un'altezza interna di 2.95 m.

Stato di manutenzione generale: sufficienti.

Condizioni generali dell'immobile: discrete. La palazzina in esame, si presenta in discreto stato di conservazione e manutenzione.

Consistenza

La superficie lorda coperta dell'**abitazione al piano terzo** è di **44.20 mq** e la superficie lorda scoperta esterna (balcone) è di **3.74 mq**. L'altezza interna utile è di 2.95 m. La superficie coperta interna netta, complessivamente è di **35.40 mq**, ed è così composta:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/ Potenziale (mq)	Coeff.	Superficie equivalente (mq)
Ingresso/disimpegno	Sup. reale netta	3.69	1,00	3.69
Soggiorno/pranzo	Sup. reale netta	7.92	1,00	7.92
Cucinino	Sup. reale netta	3.51	1,00	3.51
Bagno	Sup. reale netta	3.76	1,00	3.76
Letto	Sup. reale netta	15.18	1,00	15.18
Ripostiglio 1	Sup. reale netta	0.56	1,00	0.56
Ripostiglio 2	Sup. reale netta	0.78	1,00	0.78
		35.40		35.40

La superficie lorda coperta della **cantina al piano S1** è di **4.20 mq** e la superficie coperta interna netta, è di **3.50 mq**. L'altezza interna utile è di 2.30 m.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/ Potenziale (mq)	Coeff.	Superficie equivalente (mq)
Cantina al piano S1	Sup. reale netta	3.50	1,00	3.50
		3.50		3.50

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Complesso residenziale

Strutture verticali

materiale: **c.a.**.

Travi

materiale: **c.a.**.

Solai

materiale: **c.a./laterizio**.

Scale

tipologia: **a rampa unica**, materiale: **c.a.**,

ubicazione: **interna**, servoscala: **assente**,

Balconi

condizioni: **buone**.

materiale: **c.a.**, condizioni: **discrete**.



Componenti edilizie e costruttive:

Complesso residenziale

Cancello	tipologia: anta singola a battente e doppia anta a battente , materiale: ferro , apertura: elettrica , condizioni: buone . Note: il complesso residenziale, di cui fa parte integrante il bene in esame, presenta un unico accesso comune da Via G. Ripamonti n. 194, a mezzo di due ingressi pedonali ed uno carrabile.
Pavimentazione esterna	tipologia: elementi autobloccanti , condizioni: buone . Note: il cortile interno condominiale, é pavimentato con autobloccanti.
Pareti (esterne)	materiale: muratura di mattoni pieni , rivestimento: intonaco di cemento , condizioni: discrete . Note: le facciate sono rifinite ad intonaco ed idropittura per esterni di colore beige e zoccolatura in lastre di cemento.
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente , materiale: alluminio , condizioni: buone . Note: si riferisce al portone di ingresso della palazzina condominiale oggetto di interesse (scala D).
Scale	posizione: a rampa unica , rivestimento: marmo , condizioni: buone . Note: si riferisce al vano scala D.
Ascensore	presente
Portineria	presente

Appartamento al piano 3

Porta di ingresso	tipologia: anta singola a battente , materiale: alluminio , condizioni: sufficienti . Note: la porta accesso all'abitazione in esame, é del tipo blindato.
Infissi esterni	tipologia: anta singola a battente e doppia anta a battente , materiale: legno , condizioni: sufficienti , protezione: tapparelle , materiale protezione: plastica , condizioni: sufficienti .
Infissi interni	tipologia: a battente , materiale: legno , condizioni: sufficienti .
Pavimentazione interna	tipologia: marmette di cemento , condizioni: sufficienti . Note: l'intera unità abitativa in esame (ad esclusione del bagno e della camera da letto), é pavimentato in granigliato di cemento. tipologia: parquet , condizioni: scarse . Note: si riferisce alla camera da letto. tipologia: piastrelle in gres porcellanato , condizioni: sufficienti . Note: si riferisce al bagno.
Pavimentazione esterna	tipologia: mattoncini , condizioni: buone . Note: si riferisce al balcone.
Plafoni	tipologia: stabilitura , condizioni: buone .
Pareti (interne)	materiale: muratura di mattoni pieni , rivestimento: intonaco civile , condizioni: buone . Note: le pareti dell'abitazione, sono rifinite ad intonaco civile liscio e tinteggiati con idropittura nei



Rivestimento	vari colori (dal bianco al beige e al verde). ubicazione: bagno , materiale: piastrelle in gres porcellanato , condizioni: discrete . Note: il bagno, presenta pareti rivestite in parte, da piastrelle di ceramica di colore bianco. ubicazione: cucina , materiale: piastrelle in gres porcellanato , condizioni: discrete . Note: la cucina, presenta pareti in parte rivestite, da piastrelle di gres.
--------------	--

Locale cantina al piano S1

Porta di ingresso	tipologia: anta singola a battente , materiale: ferro , condizioni: buone . Note: si riferisce alla porta di accesso del locale cantina, in ferro.
Pavimentazione interna	materiale: battuto di cemento , condizioni: sufficienti .
Plafoni	tipologia: al rustico .
Pareti (interne)	materiale: al rustico .

Impianti:**Appartamento al piano 3**

Antifurto	tipologia: presente , conformità: da verificare .
Citofonico	tipologia: audio , condizioni: funzionante .
Elettrico	tipologia: sottotraccia , condizioni: funzionante , certificazioni: non presenti .
Fognatura	tipologia: separata , condizioni: funzionante .
Gas	tipologia: sottotraccia , alimentazione: metano , condizioni: funzionante , certificazioni: non presenti .
Idrico	tipologia: sottotraccia , alimentazione: diretta da rete comunale , condizioni: funzionante , certificazioni: non presenti .
Termico	tipologia: centralizzato , alimentazione: metano , condizioni: funzionante , certificazioni: non presenti .
Condizionamento	tipologia: assente .
Certificazione energetica	Assente.

Locale cantina al piano S1

Elettrico	tipologia: a vista , condizioni: funzionante .
-----------	--

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico vigente.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale (mq)	Coeff.	Superficie equivalente (mq)
Abitazione al piano 3 (incluso balcone)	Sup. reale lorda	47.94	1.00	47.94
Locale cantina al piano S1	Sup. reale lorda	4.20	1.00	4.20
		52.14		52.14

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

La metodologia di stima utilizzata, è quella sintetico-comparativa, basata



sulla comparazione del bene in oggetto, con altri ad esso similari per destinazione d'uso, tipologia, localizzazione, consistenza, vetustà e stato di conservazione. Le fonti da cui sono state ricavate le informazioni relative alle quotazioni immobiliari sono state:

- le **agenzie immobiliari** ricadenti nel Comune di Milano, il cui valore unitario per immobili similari a quello in esame, ubicati nella stessa zona di interesse (Zona Vigentino- Ripamonti), varia da un minimo di €/mq 2.800,00 ad un massimo di €/mq 3.600,00 e per un valore medio pari a €/mq 3.200,00.
- l'**OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)** dell'Agenzia delle Entrate (aggiornato al 2° semestre 2018), da cui si ricava che per immobili a destinazione residenziale di tipo civile, in normale stato conservativo, ubicati nella fascia denominata "D18/Periferica/Marocchetti,Vigentino,Chiesa Rossa" del Comune di Milano, l'importo varia da un minimo di €/mq 2.000,00 ad un massimo di €/mq 2.700,00 e per un valore medio pari a €/mq 2.350,00.

Pertanto, dalla media dei suddetti valori, si ricava che il prezzo unitario medio di mercato, è pari a 2.775,00 €/mq. Successivamente, alla valutazione del mercato immobiliare, sono stati considerati, inoltre, nella valutazione di stima dell'immobile in esame, le caratteristiche intrinseche (destinazione d'uso, vetustà dell'immobile etc.) ed estrinseche (la prossimità al centro cittadino, la possibilità di parcheggiare nella zona etc.). Nel caso specifico, l'abitazione presenta una buona distribuzione interna ed una buona illuminazione e ventilazione naturale degli ambienti (ad eccezione del bagno con affaccio sul cavedio condominiale). Il grado di finitura è sufficiente, così come lo stato di conservazione e manutenzione. A tal riguardo, si specifica che il bene necessita di una ristrutturazione generale. Infine, l'unità immobiliare in esame, è a 4 Km di distanza dal centro di Milano ed è bene collegata dai mezzi di trasporto. La zona di riferimento, è adeguatamente provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e di tutte le attività a servizio della residenza. Pertanto, tutto ciò premesso, considerando l'ubicazione (zona appetibile per la vicinanza con l'Università Bocconi e con lo I.E.O., oltre ad essere ben servita dai collegamenti pubblici e dai servizi di prima necessità), le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, l'età della costruzione (fine anni '50), il grado di finitura, nonché gli attuali valori di mercato, si ritiene di dovere assegnare quale prezzo medio di vendita pari a **€/mq 2.800,00**. Per il calcolo della consistenza commerciale del lotto unico, è stato adottato il metodo delle superfici convenzionali, sommando alla superficie lorda dell'abitazione (considerata a filo esterno per le murature confinanti con l'esterno ed in mezzera per le murature in comune con altre proprietà), la superficie lorda scoperta esterna (balcone) e del locale cantina al piano S1, ragguagliate queste ultime, con opportuni coefficienti correttivi o ponderali. Di conseguenza, si ottiene:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione al piano terzo	Sup. reale lorda	44.20	1.00	44.20
Balcone	Sup. reale lorda	3.74	0.30	1.22
Locale cantina al piano S1	Sup. reale lorda	4.20	0.25	1.05
		52.14		46.47

Pertanto, la superficie commerciale dell'immobile oggetto della presente stima, è pari, per arrotondamento, a **46 mq**.

8.2. Fonti di informazione:

- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di zona;
- Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate-Listino 2° semestre 2018;
- Quotazioni immobiliari online (siti specializzati);



- Borsino immobiliare;
- Aste giudiziarie.

8.3. Valutazione corpo

In base a quanto premesso, si ricava il seguente valore:

ID	Destinazione	Sup. lorda	Valore unitario €/mq	Valore di mercato
	Abitazione	46	€ 2.800,00/mq	€ 128.800,00

Totale Lotto Unico € 128.800,00

Valore corpo	€ 128.800,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 128.800,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 128.800,00

In sintesi:

ID	Immobile	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
	Lotto Unico	46	128.800,00	128.800,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima:

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 la immediatezza della vendita giudiziaria: - € 6.440,00

Riduzione dello 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 forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: - € 11.461,24

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Oneri notarili o provvigioni a carico dell'acquirente: € 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Totale decurtazioni di cui sopra: - € 17.901,24

8.5. Giudizio di comoda divisibilità:

L'immobile in esame, non é divisibile.

8.6. Prezzo base d'asta del lotto unico:

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 110.898,76



Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 94.263,94
per arrotondamento:	€ 94.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 110.898,76
per arrotondamento:	€ 111.000,00

Milano, 26 marzo 2019

L'Esperto della stima
Arch.

Allegati

Si allega la seguente documentazione:

LOTTO UNICO:

1. Estratto di mappa;
2. Planimetria catastale;
3. Restituzione grafica;
4. Rilievo fotografico;
5. Visura catastale;
6. Ispezione ipotecaria;
7. Spese condominiali e regolamento condominiale.
8. Atto di provenienza;
9. Progetto autorizzato in data 8.09.1959.

