

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **23/2014**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 6/2/2019 h. 13,30

Giudice Esecuzioni: **Dr.ssa Silvia Vaghi**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto unico

piena proprietà di appartamento

Corsico (MI), via Curiel 6 – Quartiere Lavagna



Esperto alla stima: Arch. Sabrina Greco

Studio in: Via Chiasserini 68 - 20157 Milano

Email: sabrinagreco.arch@gmail.com



INDICE SINTETICO

Bene: via Curiel 6, Corsico (MI)

1. Dati Catastali

Lotto: unico

Corpo: **A** Categoria: A/3

Dati Catastali:

foglio 7 mappale 108 sub. 2 piani T-S1 categ. A/3 vani 6,5

R.C. € 402,84 superficie cat. mq 110 escl. aree scoperte mq 108

2. Stato di possesso

Occupato dai debitori

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Accessibile

4. Creditori Iscritti

Ipotecari

-

Pignoramento

-

5. Comproprietari

nessuno

6. Misure Penali

NO

7. Continuità delle trascrizioni

SI

8. Prezzo

Lotto: 001 -

Valutazione: € 117.936,00

Prezzo base d'asta da libero e al netto delle decurtazioni € 109.000,00

(detratte riduzione del 5%, spese condominiali di un biennio, regolarizzazioni catastali e urbanistiche)

note:

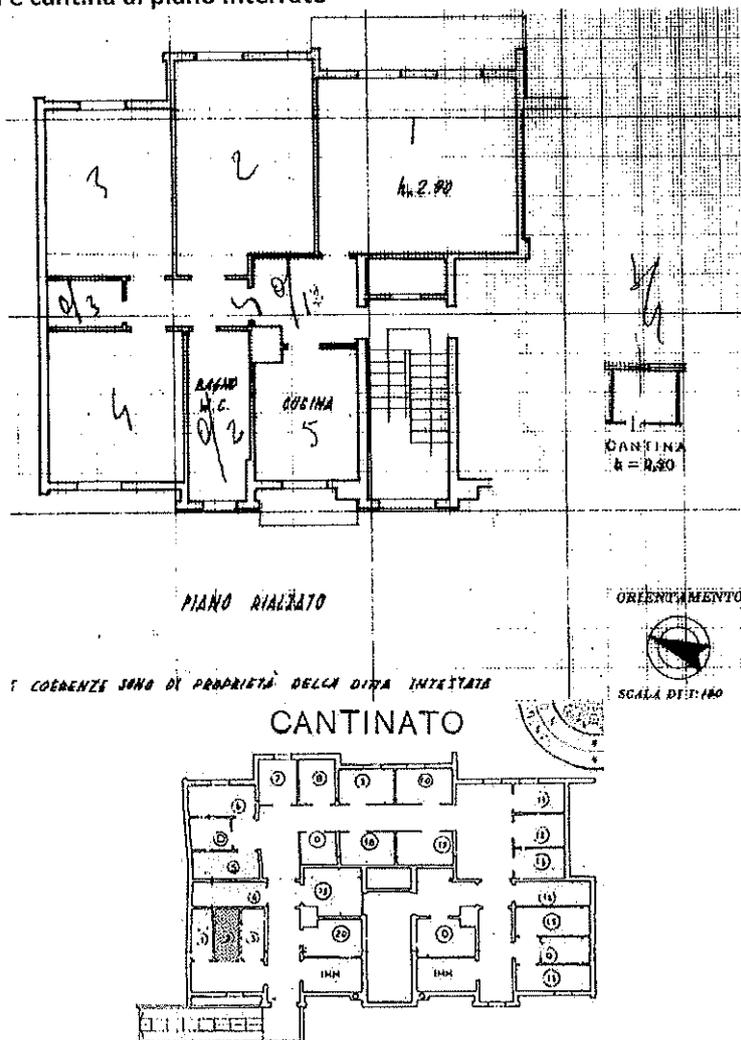
- In occasione dell'accesso all'immobile la proprietà evienziava di avere concordato un piano di rientro che veniva regolarmente rispettato e di non avere rate scadute non pagate.
In data 31/12/2018 lo studio che amministra entrambi i condomini ha inviato una e-mail nella quale dichiara: "che i signori stanno rispettando il piano di rientro".
In pari data la sottoscritta, stante la situazione, contattava tramite pec l'avvocato che rappresenta.
- Come evidenziato nel certificato notarile in atti in alcuni documenti compare come , che corrispondono due codici fiscali:
Si evidenzia che per l'Anagrafe Tributaria –appositamente interrogata dalla sottoscritta- i due codici risultano collegati e riferiti alla stessa persona (si veda all. G verif contratti).
- L'intestazione catastale non riporta correttamente il tipo di diritto dei debitori sull'immobile.



Beni in CORSICO
via Curiel n. 6, quartiere Lavagna

Lotto: UNICO

Abitazione di tipo economico al piano rialzato, costituita da quattro locali, cucina abitabile, servizio, ripostiglio, due balconi e cantina al piano interrato



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

bene sito in Via Curiel n. 6

1. Quota e tipologia del diritto

1) di

Proprietà per 1/2 in regime di separazione consensuale

2) di

età per 1/2 in regime di separazione consensuale

(stato civile riportato come da atto di provenienza)

Propri-

nota: si evidenzia che la

E' stata interpellata al riguardo l'Anagrafe Tributaria la quale ha dichiarato che i due codici risultano collegati e riferiti alla stessa persona (si veda all. verif contratti).



Identificato al catasto Fabbricati di Milano:Intestazione:

- 1) proprietà per 1/2
- 2) zione per 1/2
- 3) proprietà per 1/2
- 4) Abitazione per 1/2

foglio	partic	sub.	Cat	consistenza	clas	Superficie catastale	Rendita	partita
7	108	2	A/3	6,5 vani	1	Totale: 110 m ² Totale escl. aree scoperte: 108 m ²	€ 402,84	2569
Indirizzo: Via Curiel n. 6						Piano T-S1		

Mappali terreni correlati Foglio 7 - Particella 108

Scheda catastale presentata in data 06/06/1970 n. 1122922

Derivante da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
- VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
- Impianto meccanografico del 18/04/1989

Millesimi di proprietà di parti comuni:

53,570/1000 delle parti comuni del fabbricato, il quale a sua volta ha 114,410/1000 delle parti comuni del comparto condominiale
(come da atto di provenienza e tabelle millesimali condominiali)

Confini

Appartamento – a nord-ovest e nord-est area comune; a sud-est alloggio di terzi e enti comuni; a sud-ovest alloggio di terzi, enti comuni, area comune
Cantina – a nord-ovest cantina di terzi (n. 1), a nord-est cantina di terzi (n. 4), a sud-est cantina di terzi (n. 3), a sud-ovest corridoio comune

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- a) L'intestazione non riporta correttamente il tipo di diritto dei signori Giaquinta e Matera sull'immobile.
- b) Si consiglia di presentare una nuova scheda catastale per migliore identificazione della cantina

Regolarizzabili mediante:

- a) inoltro all'Agenzia del Territorio di comunicazione del corretto stato di diritto, unitamente alla documentazione comprovante (Atto di compravendita e Atto di rinuncia abdicativa al diritto di abitazione del 28/12/2012)
- b) presentazione di modulo DOCFA da parte di un tecnico qualificato

Costi:

- c) nessuno, la comunicazione può essere inoltrata direttamente dai proprietary
- d) circa 400 euro compresi oneri accessori e catastali

Note sulla conformità catastale: unità immobiliare non conforme ma regolarizzabile



2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il bene è inserito in un complesso residenziale denominato Quartiere Lavagna realizzato negli anni 60-70 dall'Istituto Autono per le Case Popolari e delimitato dalle vie Marzabotto, Querce, Donizzetti, Ossola e Curiel.

La zona è posta a nord del centro di Corsico, arretrata rispetto alla SS 494 (la strada mercato per Abbiategrasso), ed è caratterizzata da tipologie edilizie a blocchi di 8-10 piani con molto verde condominiale e pubblico, in generale un buono stato manutentivo ed una buona dotazione di servizi.

Caratteristiche zona: residenziale

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali, servizi/artigianale, agricoltura urbana; sport e tempo libero

Importanti centri limitrofi: Milano, Buccinasco, Trezzano sul Naviglio, Cesano Boscone

Servizi offerti dalla zona: la zona è ben servita e da essa si può accedere facilmente ai servizi sia del comune di Corsico sia di Cesano Boscone. Nel raggio di 1,8 km si trovano: farmacie, ufficio postale, centro commerciale, scuole secondarie di secondo grado, attrezzature sportive, parchi e verde attrezzato.

Attrazioni paesaggistiche: Parco agricolo sud Milano, sistema dei navigli, parco del Ticino (facilmente raggiungibile con la pista ciclabile lungo il naviglio)

Attrazioni storiche/artistiche: sistema delle cascate agricole del parco sud

Principali collegamenti pubblici: linea ferroviaria S9 (Milano - Saranno) stazioni di Corsico e Cesano Boscone; linee di autobus 64, 321 e 322 (che collegano alla stazione della metropolitana milanese di Biscegli)

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dai debitori

Note: In data 28/12/2018 si eseguiva regolarmente l'accesso che era consentito
L'immobile risultava occupato dai proprietari ivi residenti.

In occasione dell'accesso la proprietaria teneva a ribadire di avere concordato con
un piano di rientro che veniva regolarmente
rispettato e di non a In data 31/12/2018

Da interrogazione in Anagrafe tributaria alla data del 28/11/2018 non risultano registrati contratti di locazione e/o comodato a nome dei debitori.

Al momento del sopralluogo è stata verificata la corretta individuazione della cantina come da planimetria allegata all'atto di compravendita, non è stato però possibile accedervi dal momento che, cercando di aprire la porta, la chiave è rimasta incastrata nella toppa e si è rotta.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:****4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

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

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

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

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

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

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

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



4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**4.2.1 Iscrizioni:**

- Ipoteca volonatria;

A favore !

Contro

Derivante da: concessione a garanzia di mutuo, dott. Calesella Sergio, notaio in Corsico, Repertorio n. 29396/10760 del 28/12/2012

Importo ipoteca: € 120 000,00 capitale €60 000,00;

Durata mutuo: 15 anni

Iscritto/trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 04/01/2013 – nn Registro Particolare 107 Registro Generale 929

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento

A favore

per la quota di 1/1 di piena proprietà

Contro

Derivante da: atto di pignoramento immobili del 02/12/2013 rep. 22176

Iscritto/trascritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2

in data 16/06/2014- nn Registro Particolare 37347 Registro Generale 53419

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Aggiornamenti catastali in data 26/10/2018; aggiornamento ipotecario con visura per immobile in data 10/12/2018

4.3 Misure Penali

Nessuna

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Spese di gestione condominiale:**

Il fabbricato in cui è ubicato l'alloggio è parte del comparto condominiale composto da tre fabbricati denominati 5, 6 e 7, ciascuno costituente un condominio a se stante. L'unità immobiliare oggetto di relazione fa parte del fabbricato n. 6.

Sono presenti due differenti gestioni condominiali, il Condominio di via Curiel 6 e il Condominio Centrale Termica Quartiere Lavagna, amministrati entrambi dallo studio del dot. Roberto Scolieri.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

Spese "Condominio di via Curiel 6" circa € 1.350, come da documentazione fornita dall'Amministratore – consuntivo gestione ordinaria 2017-2018.

Spese "Condominio Centrale Termica Quartiere Lavagna" circa € 1.250, come da documentazione fornita dall'Amministratore – consuntivo gestione ordinaria 2017-2018.

Si evidenzia che il futuro aggiudicatario delle porzioni immobiliari facenti parte del Lotto dovrà attivarsi ed acquisire presso l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico degli immobili per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati. Dal va-



lore di stima del bene, per formare il prezzo base d'asta, si detrarrà l'importo relativo alle spese ordinarie di un biennio calcolato approssimativamente sulla base della documentazione condominiale fornita in ambito peritale.

Spese condominiali scadute ed insolte con riferimento a tutti i condomini morosi:

Dalla documentazione inviata dall'amministratore dello stabile su venti unità immobiliari si rilevano due situazioni di morosità significative delle quali una è quella per cui causa. Si osserva che per la posizione per cui causa è stato sottoscritto un piano di rientro e che il debitore sta versando regolarmente le rate pattuite (come dichiarato sia dal debitore che dallo studio che amministra il condominio).

Per la Centrale Termica non è stata acquisita la documentazione relativa a tutte le posizioni nel condominio. Dalla relazione introduttiva al bilancio consuntivo 2017-18 si desume che esistono diverse situazioni di sofferenza di recente sanate dai nuovi inquilini subentrati a seguito della vendita forzata di diverse unità immobiliari.

Millesimi di proprietà:

53,570/1000 delle parti comuni del fabbricato, il quale a sua volta ha 114,410/1000 delle parti comuni del comparto condominiale

89,2/1000 per riscaldamento.

(come da atto di provenienza e tabelle millesimali condominiali)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: immobile accessibile e adattabile

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: --

Attestazione Prestazione Energetica: da interrogazione del Catasto Energetico CEER in data 11/10/2018 per l'immobile non risulta registrato un attestato di prestazione energetica o equivalente

Indice di prestazione energetica: --

Note Indice di prestazione energetica: --

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

Avvertenze ulteriori

- L'unità immobiliare è stata ceduta dall'ALER nel maggio 1998 ai sensi della L. n. 560 del 24/12/1993. Nel contratto si legge che in caso di vendita bisogna avvisare l'ente il quale può esercitare atto di prelazione. L'ALER contattata a mezzo pec e e-mail ha risposto come segue: "in riferimento alla Sua del 08/11/2018, si ritiene che il diritto di prelazione di cui all'art. 1 comma 20 Legge 560/1993, debba trovare applicazione solo in caso di cessione volontaria del bene, e che pertanto lo stesso non può incidere sulla procedura esecutiva promossa da soggetti terzi.
Si comunica inoltre, che come si evince dall'atto di provenienza notaio Dr. Luciano Santopietro del 06/05/1998 rep. 80711 , 1 acquistavano in piena proprietà l'alloggio e non in diritto di superficie." E' stato inoltre comunicato verbalmente che a fronte di vendita forzata il futuro aggiudicatario nulla dovrà all'Ente, anche in caso vendite future. In merito a questo ultimo aspetto, però, si consiglia di contattare direttamente l'Ente (ALER Milano, V.le Romagna, 26 - 20133 Milano (MI), Direzione Amministrativa, Settore Vendite e-mail protogen@aler.mi.it)

Si richiama inoltre dall'atto di compravendita:

- La parte acquirente ha facoltà di locare l'alloggio (...) previa autorizzazione del presidente dell'ALER
- Diritti di comproprietà condominiale:



DIRITTI DI COMPROPRIETA' CONDOMINIALE

Il fabbricato in cui è ubicato l'alloggio ceduto, fa parte del comparto condominiale composto dai fabbricati n. 5, 6 e 7 ciascuno costituente un condominio a se stante.

Tale comparto risulta così coerenziato:

a Nord : proprietà di terzi ai mapp. 158, 157 e 159 del foglio 7 e Via Curiel;

a Est : proprietà di terzi al mapp. 5 del foglio 7 e 133;

a Sud : proprietà di terzi al mapp. 133 del foglio 7;

a Ovest : Via Querce e area al mapp. 158 del foglio 7.

I fabbricati risultano distinti in Catasto Terreni di Corsico come segue:

fabbricato 5 foglio 7 mappale 108

fabbricato 6 foglio 7 mappale 107

fabbricato 7 foglio 7 mappale 104

Sono di proprietà condominiale generale del comparto le aree libere destinate ad ingressi, i vialetti interni, i marciapiedi, le parti a verde; distinte in Catasto Terreni di Corsico al foglio 7, mappale 160 come da frazionamento prot. TIPO N. 30707 del 20/1/1997 che si trova allegato in originale all'atto Notaio L.A. Miserocchi rep. 64328 del 24/11/1997; oltre ai servizi generali comuni.

I percorsi carrai comuni al comparto saranno gravati da servitù di transito, a favore dei mezzi preposti alla raccolta dei rifiuti, ai quali dovrà sempre essere garantito libero accesso e transito.

Le spese ordinarie e straordinarie, per la manutenzione di ciascun fabbricato, sono sostenute esclusivamente dai condomini dei singoli fabbricati.

Le quote di compartecipazione spettanti ai singoli condomini di fabbricato, sulle aree libere destinate a cortili, giardini, campi gioco, sugli impianti, le porzioni di sottosuolo adibite a cunicoli per le tubazioni dell'acqua potabile, le condutture fognarie, le tubazioni del gas, i cavi dell'energia elettrica, i cavi telefonici e quant'altro interrato ed al servizio del comparto condominiale, sono pari a:

fabbricato 5: 114,41/1000

fabbricato 6: 554,22/1000

fabbricato 7: 331,37/1000

I proprietari dei fabbricati dovranno mantenere viali e vialetti in condizioni idonee al libero transito carraio e pedonale da parte degli abitanti e degli autoveicoli del comparto stesso.

La Centrale Termica, distinta in Catasto Terreni di Corsico al foglio 7, mappali 94, 95, 114, unitamente all'area di pertinenza della stessa, distinta in Catasto Terreni di Corsico al foglio 7 mappale 143 è ubicata in Via Donizetti.

La stessa è di proprietà comune a tutti gli immobili ubicati nei fabbricati n. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11, 14, 15, 16, 13, 12/A, 12/B, fabbricato di Via Curiel 4, fabbricato negozi di Via Curiel 2.

Gli stessi risultano catastalmente così identificati in Catasto Terreni di Corsico: foglio 7 mappali 99, 98, 96, 97, 108, 107, 104, 106, 105, 110, 113, 112, 111, 28, 88, 87, 103, 101-102.



La Centrale Termica è di proprietà comune a tutte le unità immobiliari inserite nei fabbricati sopra elencati in rapporto alle superfici riscaldate.

Per i negozi le superfici dovranno essere aumentate del coefficiente. Tutti i fabbricati allacciati alla Centrale Termica, per quanto con l'amministrazione e la gestione della stessa si riuniranno in condomegno. Detto condomegno, allorché formalmente costituitosi, dovrà mantenere essere i contratti eventualmente esistenti a quella data, relativi ai servizi erogati in relazione alla Centrale Termica stessa, e alla fornitura di combustibile o la manutenzione, nel rispetto delle pattuizioni contrattuali.

Fino al momento della costituzione del condomegno relativo alla Centrale Termica, la gestione del servizio di riscaldamento resterà a carico dell'Ente cedente secondo le modalità attualmente in atto che l'acquirente accetta.

Per eventuali unità immobiliari che abbiano ottenuto la possibilità di staccarsi dall'impianto di riscaldamento, permarrà l'obbligo di partecipazione alle spese relative alla Centrale Termica, secondo i termini previsti dalla normativa vigente in materia.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali Proprietari

in regime di separazione consensuale

piena proprietà

dal 28/12/2012

In forza di: Rinuncia del diritto di abitazione da parte della

trascritto a Milano 2 in data 04/01/2013 - Registro Particolare 704 Registro Generale 928

6.2 Precedenti proprietari

Titolare/Proprietario:

in regime di separazione consensuale

nuda proprietà

In forza di compravendita dr. SANTOPIETRO LUCIANO rep. nn. 80711/7664 del 06/05/1998

trascritto a Milano 2 in data 21/05/1998 - Registro Particolare 29287 Registro Generale 39982
contro Azienda Lombarda per l'Edilizia Residenziale (ALER)

Titolare/Proprietario:

Istituto Autonomo per le Case Popolari di Milano, con sede in Milano
dal 02/07/1968 al 06/05/1998

In forza di compravendita, dott. Antonio Zaraga, in data 02/07/1968 rep. nn. 70899/15070;
trascritto a Milano 2, in data 06/08/1968 - Registro Particolare 37386 Registro Generale 49854
per acquisto del terreno su cui ha avuto luogo l'edificazione del quartiere



7. PRATICHE EDILIZIE:

Intestazione: Istituto per le Case Popolari della Provincia di Milano

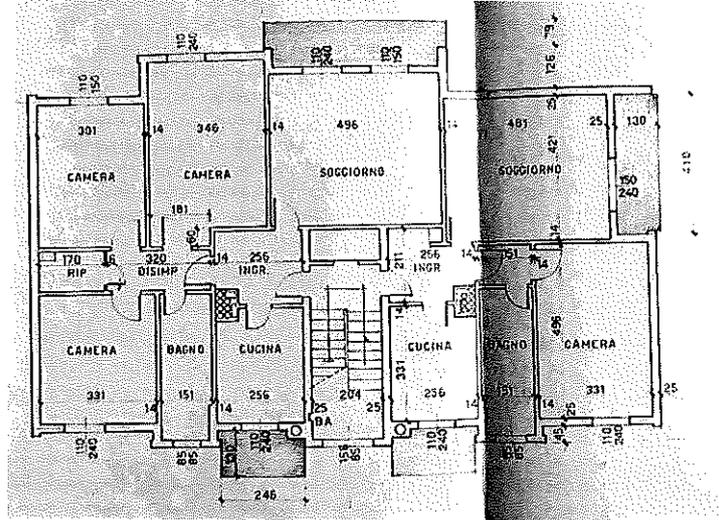
Tipo pratica: Licenza per Opere Edilizie

Per lavori: via E. Curiel n. 6 (edificio n.5)

Domanda in data: 02/08/1968 n. prot. gen. 10572

Rilascio in data: 10/04/1969

Agibilità: n. prot. gen. 1755 del 29/01/1973

**7.1 Conformità edilizia:****Difformità:**

- Dal confronto tra gli atti di fabbrica e quanto in fatto (rilievo in data 28/12/2018) si constata la diversa distribuzione del piano cantinato

Regolarizzabili: SI**Regolarizzazioni:**

Presentazione di pratica edilizia in sanatoria da parte del Condominio di via Curiel 6

Costi di regolarizzazione: costi indicativi preventivati € 2.500,00, comprensivi di pratica, oneri accessori e oneri edilizi da suddividersi tra i condomini. Costo orientativo a carico della presente unità immobiliare circa € 150,00.

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico approvato:	Piano del Governo del Territorio
In forza della delibera:	di C.C. n. 6 del 27 marzo 2012
Zona omogenea:	Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale ad alta densità (TUCr1)
Norme tecniche di attuazione:	Art. 17 Destinazioni d'uso principale: residenza Destinazioni d'uso ammesse: direzionale e commercial; ricettiva e servizi; industrial/artigianale se già esistente
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	- no
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	- no
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	- no
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	- SI



Descrizione: di cui al corpo A)
Abitazione di tipo economico [A3]

Abitazione di tipo economico al piano rialzato, costituita da quattro locali, cucina abitabile, servizio, ripostiglio, due balconi e cantina al piano interrato

Appartamento inserito in un complesso di edilizia economica realizzato dall'ex I.A.C.P. alla fine degli anni Sessanta del Novecento, a parte di palazzina alta dieci piani fuori terra e uno interrato, costruita con elementi prefabbricati e strutture portanti in cemento armato, copertura piana, facciate con telaio strutturale a vista e parti murarie in parte intonacate e in parte rivestite con piastrelle, zoccolatura in cemento a vista scanalato, protezione dei balconi in bacchette di ferro ad eccezione del piano rialzato dove sono in cemento.

Il riscaldamento è centralizzato con erogazione negli appartamenti a pannelli a pavimento, lo stabile è collegato a tutte le normali utenze urbane (acqua sanitaria, fogna, elettrica ecc.), è presente l'impianto citofonico -funzionante- e l'ascensore dal piano rialzato. Sono presenti n. 20 unità immobiliari.

L'appartamento oggetto di perizia è situato al piano rialzato, ha doppio affaccio su via Curiel e sul giardino condominiale, affacciano a nord-est il balcone più grande con il soggiorno e due camere, a sud-ovest una camera, il bagno, la cucina e il balcone più piccolo. Gli ambienti hanno un'altezza netta di circa m. 2,80 e forme regolari, le camere hanno dimensioni di circa 12 e 17 mq, il soggiorno di circa 22 mq, la cucina di circa 8 mq.

Le finiture sono economiche: pavimenti con rivestimento in piastrelle di ceramica, serramenti in legno con vetro singolo, oscuramento con tapparelle, pareti intonacate al civile e tinteggiate. Attualmente sono presenti due split per raffrescamento con macchina sul balcone.

Gli impianti elettrico e idraulico sono sottotraccia.

La cantina è posta al piano seminterrato ed è correttamente identificata dalla planimetria allegata all'atto di compravendita. E' identificata con il n. 2.

1. Quota e tipologia del diritto

- 1) di
Proprietà per 1/2
- 2) di
per 1/2

Superficie complessiva lorda di circa mq 108

E' posto al piano: rialzato

L'edificio è stato costruito nel: 1969

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

L'intero fabbricato è composto da n. 11 piani complessivi di cui fuori terra n. 10 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto.

Il condominio si presenta in discreto stato di manutenzione.

L'appartamento si presenta in ordine, però non risultano manutenzioni straordinarie dopo la costruzione. E' presente il segno di una infiltrazione sul soffitto in cucina, la proprietà riferisce che trattasi di una perdita al piano superiore che è stata riparata, ma non è stato ancora eseguito il ripristino nella cucina dal Condominio.

In una camera, nell'angolo a nord-est e in parte della parete più a nord sono presenti evidenti muffe scure, andrebbe effettuato un intervento di isolamento della parete e dei ponti termici lungo gli spigoli.

In generale l'appartamento va ammodernato, in particolare andrà prevista la sostituzione dei serramenti, il rifacimento degli impianti e l'intervento sulla muffa.



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

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

Ascensori: è presente l'ascensore. In ambito peritale non è stato possibile acquisire documentazione relativa agli impianti

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza

Criterio di misurazione consistenza:

Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari

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

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

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

Tipologia superficie	Superficie	Percentuale da considerare	Superficie commerciale
Superficie principale			
100% Superficie calpestabile più 100% sup. muri divisorii interni più 50% superfici portanti e perimetrali -100% in caso di immobili autonomi-.	104,00	100%	104,00
Balconi			
Balconi comunicanti con i vani principali e con i vani accessori	2,00		0,60
	7,00	30%	2,10
Vani Accessori a servizio indiretto dei vani principali quali soffitte, cantine, e simili, computata nella misura			
comunicanti con i vani principali e con i vani accessori diretti	0	50%	0
non comunicanti *	4,00	25%	1,00
totale	117		108

* il rilievo della cantina è stato effettuato su base planimetrica (planimetria allegata all'atto di compravendita) e per comparazione con quella adiacente (che è stato possibile misurare). Il giorno del sopralluogo è stata individuata correttamente la cantina ma non è stato possibile visionare l'interno del locale (la chiave si è rotta nella toppa della serratura rendendo impossibile l'accesso)

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Agenzia del territorio

Periodo: 2-2017

Zona: Periferica/GIORGELLA, VIGEVANESE, TANGENZIALE

Tipo di destinazione: residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: lorda

Stato conservativo: normale

Valore di mercato min (€/mq): 1.300

Valore di mercato max (€/mq): 1.600

Criteri estimativi FIMAA (Milano MonzaBrianza Lodi)

Camera di Commercio

Periodo: 2-2017

Zona: Corsico - periferie

Tipo di destinazione: residenziale

Tipologia: Appartamenti vecchi / da ristrutturare



Valore di mercato min (€/mq): 1.050
 Valore di mercato max (€/mq): 1.400

Criteria estimativi Borsinoimmobiliare.it

Periodo: gennaio 2019

Zona: Corsico - Zona Vigevanese, Piazza Europa, Tangenziale Ovest, C.Na Persa, Canale Villoresi

Tipo di destinazione: residenziale

Tipologia: abitazioni di tipo economico da ristrutturare

Superficie di riferimento: lorda

Valore di mercato min (€/mq): 998

Valore di mercato max (€/mq): 1.089

COMPARATIVI nel sito pvp.giustizia.it si sono rilevate le valutazioni di tre immobili che ricadono nel medesimo ambito urbano (due nello stesso quartiere), attualmente, anche a seguito di precedenti aste deserte, il prezzo base d'asta si aggira intorno ai 1000 €/mq

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 03/01/2019

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/67466463-Vendita-Trilocale-via-Curiel-Corsico.html>

Descrizione: Proponiamo 3 locali con cucina abitabile in una palazzina ristrutturata da poco così composto, ingresso in un comodo disimpegno che collega la cucina abitabile con una porta finestra che accede al primo balcone ed un ampio soggiorno con il secondo balcone in doppia esposizione. Un ampio disimpegno divide la zona giorno dalla zona notte, dove troviamo un bagno finestrato con la vasca, camera da letto matrimoniale e una comoda cameretta.

Completa la soluzione un'ampia cantina.

Tra le finiture troviamo: infissi in pvc con doppio vetro, TELERISCALDAMENTO A PAVIMENTO e doppia esposizione.

Indirizzo: Via Curiel.

Osservazioni: condizioni dell'appartamento migliori rispetto a quello oggetto di perizia, taglio molto simile anche se più piccolo

Superfici principali e secondarie: 83

Prezzo/Prezzo richiesto: euro 145.000,00

pari a 1.747,00 Euro/mq

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

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

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano territorio; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2; Uffici del registro; Comune – ufficio urbanistica e edilizia privata; Atto di provenienza; Bollettini e agenzie immobiliari di zona; documentazione condominiale; documentazione agli atti.

8.3 Valutazione corpi:

8.3.1 Confronto di mercato

Le rilevazioni dell'Agenzia del Territorio II-2017 forniscono un valore massimo di riferimento per abitazioni civili in ottimo stato di conservazione nella zona di € 2.400 al mq.



Considerato il valore massimo lo si riparametra con un coefficiente che tiene conto delle condizioni specifiche del bene (posizione, vetustà, piano, ecc. Si veda la tabella più sotto), il coefficiente calcolato equivale ad una riduzione del 54,5 % del valore massimo.

Coefficienti e punti di merito

descrizione	indice
FATTORI POSIZIONALI	
Posizione relativa alla zona OMI Posizione rispetto alla zona presa in considerazione dai prezzari	0,00
Servizi pubblici Poste, ospedali, scuole, uffici comunali, ecc.	1,00
Trasporti pubblici Treni, autobus, metro, tram, taxi, ecc.	0,00
Servizi commerciali Super ed ipermercati, centri commerciali, centri acquisti, ecc.	0,00
Dotazione di parcheggi Aree, zone, piazze, strade, con parcheggi pubblici normalmente liberi (non a pagamento).	
Facilità	0,50
CARATT. INTRINSECHE dell'Edificio	
Stato conservativo	
Realizzato da oltre 30 anni con manutenzioni edilizia economica	-20,00
Livello manutentivo complessivo	-15,00
Normale Non necessita di interventi di manutenzione urgenti	0
Impianto riscaldamento centralizzato	-2,00
Ascensore	
Presente	0,00
Destinazione prevalente del fabbricato	
Residenziale	0,00
CARATT. INTRINSECHE dell'Unità	
Livello manutentivo complessivo da ristrutturare	-10,00
Finiture	
Economiche Pavimenti in ceramica standard. Sanitari a pavimento. Serramenti in essenza standard o in pvc.	0,00
Piano	
rialzato	-5,00
Bagni e Servizi	
Un solo bagno	-1,00
Esposizione	
Normale	0,00
Impianti	
Non revisionati	-2,00
riscaldamento a pavimento condominiale	-1
Spazi interni	
Normali	0,00
Distribuzione interna	
Normale	
	-54,50
	46%

A. Abitazione di tipo popolare [A4]

€/mq Valutazione massima dei bollettini per abitazioni civili in ottime condizioni di manutenzione	Superficie commerciale mq	Valutazione al mq applicato il coefficiente di riduzione	Valutazione dell'immobile oggetto di perizia
€ 2.400,00	108	€ 1.092,00	€ 117.936,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo

€ 117.936,00



Valore corpo	€ 117.936,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 117.936,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 117.936,00

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%)	€ 5.897,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio ante	€ 2.600,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 150,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
Giudizio di comoda divisibilità: non ricorre il caso	

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

8.5.a Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 109.289,00
Arrotondato	€ 109.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 109.000,00

Allegati

- A. Copia atto di provenienza
- B. Documentazione ipocatastale aggiornata
- C. Fotografie interno – esterno
- D. Scheda catastale e planimetria allegata all'atto di compravendita
- E. Documentazione edilizia
- F. Valutazione del bollettino dell'Agenzia del Territorio (Geopoi), della Camera di Commercio (FI-MAA), del sito "borsinoimmobiliare"
- G. Interrogazione dell'Anagrafe Tributaria
- H. Documentazione condominiale
- I. Lettera ALER
- J. Dichiarazione di invio del rapporto di valutazione

Inoltre si dichiara che:

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

Deposito della relazione

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

La presente relazione si compone di 15 pagine più allegati.

Data
05-01-2019

L'Esperto alla stima
Arch. Sabrina Greco



