

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **UniCredit S.p.A.**

contro: **Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

N° Gen. Rep. **1330/2017**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 08-05-2018 ore 10:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. Giuseppe Fiengo**



RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

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



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Michele Lessona n.5 (fabbricato interno) - Milano (Mi) - 20157

Lotto: 001

Corpo: Ufficio

Categoria: Uffici e studi privati [A10]

Dati Catastali: foglio 31, particella 118, subalterno 701

2. Stato di possesso

Bene: Via Michele Lessona n.5 (fabbricato interno) - Milano (Mi) - 20157

Lotto: 001

Corpo: Ufficio

Possesso: in data 30.01.18 (sopralluogo dello scrivente) risultava in stato di abbandono

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Michele Lessona n.5 (fabbricato interno) - Milano (Mi) - 20157

Lotto: 001

Corpo: Ufficio

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: Si (servizio igienico da adattare)

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Michele Lessona n.5 (fabbricato interno) - Milano (Mi) - 20157

Lotto: 001

Corpo: Ufficio

Creditori Iscritti: Unicredit s.p.a.

Condominio di via Lessona 5 (iscritto ed intervenuto)

5. Comproprietari

Beni: Via Michele Lessona n.5 (fabbricato interno) - Milano (Mi) - 20157

Lotti: 001.

Corpo: Ufficio

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Michele Lessona n.5 (fabbricato interno) - Milano (Mi) - 20157



Lotto: 001
Corpo: Ufficio
Misure Penali: nessuna venuta a conoscenza dell'esperto

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Michele Lessona n.5 (fabbricato interno) - Milano (Mi) - 20157

Lotto: 001
Corpo: Ufficio
Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Michele Lessona n.5 (fabbricato interno) - Milano (Mi) - 20157

Lotto: 001
Prezzo da libero: € 101.443,00
Prezzo da occupato: € 101.443,00



Beni in Milano
Località/Frazione Milano
Via Michele Lessona n.5/interno

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Ufficio.

Uffici e studi privati [A10] sito in Milano CAP: 20157 Milano, Via M. Lessona n.5/interno

Quota e tipologia del diritto

1/1 di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - Piena proprietà

Cod. Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – Nata a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - Stato Civile: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXX - proprietaria per 1/1, foglio 31, particella 118, subalterno 701, scheda catastale MI0446322 del 16.07.98, indirizzo Via M. Lessona n.5, piano S1, comune Milano, categoria A/10, classe 2, consistenza 4.5 vani, superficie 101mq, rendita € 1847.62

Derivante da:

variazione del 09.11.2015 – inserimento in visura dei dati di superficie

variazione del 05.06.2015 – variazione d'ufficio

variazione del 16.07.1998 – frazionamento per trasferimento di diritti da laboratorio ad ufficio

variazione del quadro tariffario del 01.01.92

impianto meccanografico del 30.06.1987

Millesimi di proprietà di parti comuni: espressi nelle tabelle millesimali

Coerenze appartamento da atto notarile partendo da nord in senso orario: cortile comune al mappale 125, condominio via Lessona n.9, cortile comune al mappale 118, altro ufficio al mappale 118 sub. 702, altro ufficio al mappale 118 sub. 703, cortile comune al mappale 226.

Note: la distribuzione degli spazi interni del 1998 (presente in catasto) non rispecchia lo stato dei luoghi visionato durante il sopralluogo. Le variazioni eseguite nell'ufficio non fanno seguito ad obbligatorie pratiche edilizie oltre a quella menzionata nell'atto notarile di compravendita (opere interne 19.07.96 prot. n.7469).

Allegato n.1 – planimetria catastale e visura storica

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: i locali ad uso ufficio (ex-laboratorio), oggetto di perizia, sono stati costruiti prima del 01.09.1967. Il Comune di Milano, con provvedimento in data 30.04.69 n.13422 p.g./1968 e n.5166 E.P./1968, ha rilasciato con decorrenza 13.06.62 licenza di occupazione dei locali in oggetto. Lo scrivente effettuava un accesso agli atti presso



l'ufficio tecnico di Zona 8 richiedendo la pratica del 19.07.96. A seguito delle ricerche effettuate la pratica risultava irreperibile, ma in archivio veniva trovata una D.I.A. per opere interne successiva presentata in data 24.05.99. Nel 1999 con la pratica del 24.05.99 pg. 105671 è stato realizzato il tavolato di suddivisione al centro dell'ufficio per dividere lo spazio in due stanze comunicanti (ufficio 1 e ufficio 2 - colore verde). Durante l'accesso ai luoghi veniva rilevata la presenza del tavolato realizzato. Inoltre veniva rilevata la realizzazione di altri tre divisori in cartongesso per ricavare altre due piccole stanze non dotate di finestra (rapporti aeroilluminanti non rispettati e aerazione meccanica non presente) e un piccolo cucinotto eseguito in cartongesso (non contemplato nella destinazione d'uso ufficio).

PLANIMETRIA CATASTALE (piano seminterrato) - planimetria presentata in data 16.07.98.

PLANIMETRIA CATASTALE CON MODIFICHE (piano seminterrato) - con rappresentato lo stato dei luoghi visionato durante il sopralluogo del 30.01.18 con in rosso i divisori di nuova costruzione, eseguiti in mancanza di pratiche edilizie presentate (escluso quello rappresentato in verde eseguito con pratica edilizia del 24.05.99).

VERIFICA CONFORMITA' CATASTALE	
PLANIMETRIA CATASTALE DEL 16.07.98	CATASTALE CON MODIFICHE RILEVATE
<p>Mappale 125</p>	<p>Mappale 125</p>

Per regolarizzare le opere interne eseguite, deve essere ripristinato lo stato dei luoghi raffigurato nell'ultima pratica edilizia del 24.05.99. Dopo aver effettuato i lavori di ripristino (demolizione dei divisori realizzati, ripristino dei pavimenti/plafoni nelle zone di ancoraggio e deviazione degli impianti presenti) dovrà essere eseguita la variazione catastale.

Regolarizzabili mediante: variazione catastale per opere interne (dopo aver eseguito le demoli-

zioni).

Descrizione delle opere da sanare: inserire il tavolato realizzato con la DIA del 24.05.99 ripristinando lo stato dei luoghi precedente.

variazione catastale: € 500.00

Oneri Totali a partire da: € 500.00

Note sulla conformità catastale: il tavolato, riportato in verde nella planimetria della pagina precedente, concesso dal Comune con la pratica edilizia del 24.05.99, non è mai stato accatastato.

Non Conforme

Dati precedenti relativi al corpo: Ufficio

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Ubicazione e descrizione dell'immobile: la proprietà pignorata è compresa in uno stabile ubicato nell'abitato del comune di Milano nella zona 8 di decentramento urbano. Lo stabile risale, presumibilmente, ai primi anni '60 e presenta finiture generali di tipo economico. L'edificio è collocato in una zona periferica (a nord/ovest rispetto al centro) nel quartiere di Quarto Oggiaro, caratterizzata da un tessuto urbano ad alta densità insediativa con prevalente destinazione residenziale e terziaria. La zona è completamente urbanizzata ed allacciata a tutte le infrastrutture e servizi primari, con presenza di attività commerciali in tutti i settori merceologici per la distribuzione al dettaglio, nel raggio di poche centinaia di metri.

Quarto Oggiaro è un quartiere di Milano che confina con il comune di Novate Milanese e con i quartieri di Vialba, Villapizzone, Bovisasca e Comasina. Sul finire degli anni quaranta si sviluppò una grande immigrazione dal Sud verso i grandi centri industriali del Nord, e Quarto Oggiaro nacque negli anni cinquanta per far fronte al grande incremento demografico della città; nel 1954 furono realizzate le prime case popolari, e grazie agli sviluppi seguenti, in breve tempo questa zona divenne uno dei più grandi quartieri di edilizia popolare di Milano. Si ampliò successivamente, soprattutto negli anni sessanta ma occorsero molti anni prima che gli abitanti della zona potessero godere dei servizi essenziali, facendo così di Quarto Oggiaro un grande quartiere-dormitorio. Già in quegli anni il quartiere ospitava numerosi immigrati, prima dalle regioni meridionali, successivamente dall'estero. La zona sta vivendo un rapido cambiamento rientrando tra i quartieri finanziati dal progetto di riqualificazione urbana del Comune di Milano.

L'edificio in oggetto si trova nei pressi di Villa Scheibler (residenza di interesse storico contornata dall'omonimo parco).

Discreta la presenza nelle dirette vicinanze dell'edificio, di servizi per il trasporto pubblico di superficie e a tal fine si segnala la presenza dei seguenti collegamenti nell'ambito comunale:

In treno - Stazione di Milano Centrale. Inoltre il quartiere è collegato al centro della città e ai comuni limitrofi attraverso le Linee S di Trenord: linee S1 e S3 presso la Stazione di Milano Quarto Oggiaro, linee S5 ed S6 presso la Stazione di Milano Certosa.

In AutoBus Linea 40 e 57 - Tram 12 e 19

Aeroporti più vicini sono quelli di MILANO LINATE e MILANO MALPENSA

Principali Distanze - 8.8 km da piazza Duomo, raggiungibile in 29 minuti.

Caratteristiche zona: suburbana

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti

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

Servizi offerti dalla zona: tutti i servizi commerciali utili alla residenza

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: centro storico di Milano

Attrazioni paesaggistiche: Parco Villa Scheibler e Parco Verga

Attrazioni storiche: Villa Scheibler

Principali collegamenti pubblici: già specificati sopra.



3. STATO DI POSSESSO:**Identificativo corpo: Ufficio****Uffici e studi privati [A10] sito in Milano CAP: 20157 Milano, Via M. Lessona n.5/interno**

Durante il sopralluogo effettuato il 30.01.18, in presenza del Custode Giudiziario nominato è stato riscontrato che l'ufficio oggetto di pignoramento risulta in stato di abbandono. La proprietaria non partecipava all'accesso all'immobile. L'accesso ai luoghi veniva effettuato in maniera forzata sostituendo la serratura della porta di ingresso.

Osservando lo stato dei luoghi dell'ufficio veniva rilevata la presenza di arredi ed effetti personali che denotano chiaramente un precedente utilizzo dei locali come residenza.

In data 08.11.17 lo scrivente si recava presso L'Agenzia delle Entrate di Milano 2 per eseguire la ricerca dell'esistenza di contratti di locazione intestati alla proprietaria sig.ra [REDACTED] in qualità di locataria dell'immobile oggetto di pignoramento. Dalla ricerca effettuata, interrogando l'Anagrafe Tributaria utilizzando il codice fiscale della proprietaria non sono risultati contratti di locazione registrati.

Allegato n.2 - ricerca contratti di locazione.

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

Nessuna venuta a conoscenza dell'esperto.

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

Nessuna venuta a conoscenza dell'esperto.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna venuta a conoscenza dell'esperto.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna venuta a conoscenza dell'esperto.

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

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di Credito Italiano s.p.a. contro XXXXXXXXXXXXX; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 206.584,00; Importo capitale: € 103.292,00; A rogito di notaio Traspadini in data 09.01.2002 ai nn. 5798/3488 rep.; Iscritto/trascritto a Milano in data 16.01.2002 ai nn. 529/3057;

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento del 26.05.2017 a favore di Unicredit s.p.a. contro XXXXXXXXXXXXX; Derivante da: precetto iscritto/trascritto a Milano in data 23.06.2017 ai nn. 30495/44764;

Dati precedenti relativi al corpo: Ufficio

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

Allegato n.3 - ispezione ipotecaria aggiornata dallo scrivente al 28.12.17

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.



4.3 Misure Penali

Nessuna venuta a conoscenza dell'esperto.

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

Identificativo corpo: Ufficio

Uffici e studi privati [A10] sito in Milano CAP: 20157 Milano, Via M. Lessona n.5/interno

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: circa 3800,00€

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

spese gestioni ultimo biennio: 9215,00€

Spese condominiali scadute ed insolute totali alla data della perizia: 21739,00€.

Millesimi di proprietà: espressi nelle tabelle millesimali

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: l'immobile è dotato di rampa di accesso dal cortile interno e quindi risulta accessibile ai disabili. L'unità immobiliare è situata al piano seminterrato senza gradini di ingresso. Il bagno dell'unità immobiliare è dotato di un gradino all'ingresso (costo ipotetico per la rimozione delle barriere architettoniche poste all'entrata dei servizi igienici a partire da 1000,00€).

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: cortile di accesso per carico/scarico e cortile retrostante comune.

Attestazione Prestazione Energetica: presente nella banca dati del Cened e valido fino al 07.02.24.

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: /

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

Avvertenze ulteriori: non specificate

Allegato n.4 - dichiarazione inerente alle spese condominiali depositate dal condominio intervenuto nella procedura in oggetto (veniva chiesto all'amministratore del condominio arch. Iannarone il saldo aggiornato delle spese condominiali (tramite p.e.c.), ma più volte contattato, non forniva nessun conteggio allo scrivente).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Sig.ri [redacted] e [redacted] proprietari ante ventennio fino al 09/01/2002. In forza di atto di compravendita del 23.11.1976.

Titolare/Proprietario: i Sig.ri [redacted] e [redacted] vendono alla sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXX (attuale proprietaria esecutata) in data 09.01.2002 in forza di atto di compravendita del notaio Traspadini n.5797/3487 rep, trascritto a Milano 1 il 16.01.2002 ai nn.3056/2330.

Dati precedenti relativi al corpo: Ufficio

Allegato n.5 – atto notarile di compravendita

7. PRATICHE EDILIZIE:

Uffici e studi privati [A10] sito in Milano CAP: 20157 Milano, Via M. Lessona n.5/interno

Tipo pratica: non specificata

Oggetto: non specificato

Presentazione in data: non specificata

Note: il rogito del 09.01.2002 non riporta alcun riferimento delle pratiche edilizie e dell'anno di costruzione dell'edificio. Osservando la tipologia edilizia dell'immobile di cui fa parte l'ufficio oggetto di pignoramento è possibile affermare che l'edificio è stato costruito in data anteriore al 1 settembre 1967. Il Comune di Milano, con provvedimento in data 30.04.69 n.13422 p.g./1968 e n.5166 E.P./1968, ha rilasciato con decorrenza 13.06.62 licenza di occupazione dei locali in ogget-

to. La parte venditrice, attesta ai sensi e per gli effetti dell'art. 47 e 76 del D.P.R. 28.12.00 n.445, che la costruzione dell'immobile dedotto in contratto è iniziata anteriormente al 01.09.67 e che successivamente a tale data non sono state realizzate opere per le quali fosse necessario provvedimenti autorizzativi ad eccezione delle opere per le quali sono state presentate al Comune di Milano comunicazioni per opere interne del 19.07.96 prot. n.7469.

Con la comunicazione del 23.01.96, integrata in data 11.04.96, veniva segnalato che l'unità immobiliare sita al piano seminterrato, già con destinazione d'uso a laboratorio, veniva destinata ad uso ufficio senza l'esecuzione di opere.

Lo scrivente effettuava un accesso agli atti presso l'ufficio tecnico di Zona 8 richiedendo la pratica del 19.07.96. A seguito delle ricerche effettuate la pratica risultava irreperibile, ma in archivio veniva trovata una D.I.A. per opere interne successiva, presentata in data 24.05.99. Nel 1999 con la pratica del 24.05.99 pg. 105671 è stato realizzato il tavolato di suddivisione al centro dell'ufficio per dividere lo spazio in due stanze comunicanti (ufficio 1 e ufficio 2). Durante l'accesso ai luoghi veniva rilevata la presenza del tavolato realizzato. Inoltre veniva rilevata la realizzazione di altri tre divisori in cartongesso per ricavare altre due piccole stanze non dotate di finestra (rapporti aeroilluminanti non rispettati e aerazione meccanica non presente) e un piccolo cucinotto eseguito in cartongesso (non contemplato nella destinazione d'uso ufficio).

La planimetria di progetto della pratica del 24.05.99 è stata riportata nella pagina seguente per compararla con lo stato dei luoghi dell'ufficio osservato dallo scrivente durante il sopralluogo.

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

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

Dati precedenti relativo al corpo: Ufficio

7.1 Conformità edilizia:

Uffici e studi privati [A10] sito in Milano CAP: 20157 Milano, Via M. Lessona n.5/interno

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: durante l'accesso ai luoghi veniva rilevata la presenza del tavolato realizzato. Inoltre veniva rilevata la realizzazione di altri tre divisori in cartongesso per ricavare altre due piccole stanze non dotate di finestra (rapporti aeroilluminanti non rispettati e aerazione meccanica non presente) e un piccolo cucinotto eseguito in cartongesso (non contemplato nella destinazione d'uso ufficio).

Dopo aver effettuato i lavori di ripristino (demolizione dei divisori realizzati, ripristino dei pavimenti/plafoni nelle zone di ancoraggio e deviazione degli impianti presenti) dovrà essere eseguita la variazione catastale.

Per regolarizzare le opere interne eseguite, deve essere ripristinato lo stato dei luoghi precedente (quello rappresentato nell'ultima pratica edilizia del 24.05.99).

Regolarizzabili mediante: opere edili.

Descrizione delle opere da sanare: demolizione dei divisori realizzati, ripristino dei pavimenti/plafoni nelle zone di ancoraggio e deviazione degli impianti presenti ripristinando lo stato dei luoghi precedente.

PLANIMETRIA OPERE INTERNE (piano seminterrato) - planimetria presentata in data 24.05.99.

PLANIMETRIA OPERE INTERNE CON MODIFICHE (piano seminterrato) - con rappresentato lo stato dei luoghi visionato durante il sopralluogo del 30.01.18 con in rosso le murature di nuova costruzione, eseguite in mancanza di pratiche edilizie presentate .

Descrizione delle opere da eseguire: il costo ipotizzato per demolire i divisori realizzati, ripristinare dei pavimenti/plafoni nelle zone di ancoraggio e deviazione deviare gli impianti presenti sulle pareti raffigurate in rosso, rimuovere le porte, smaltire i materiali in discarica e imbiancare l'intero locale può essere computata nella cifra a corpo di 2.500,00€.

pratica edilizia: € -----

oblazione sanatoria: € -----

Oneri Totali a partire da: € 2.500,00

Allegato n.6 – accesso agli atti - pratica edilizia del 24.05.99

VERIFICA CONFORMITA' EDILIZIA	
PLANIMETRIA OPERE INTERNE DEL 24.05.99	PLANIMETRIA CON MODIFICHE RILEVATE

Non Conforme

Dati precedenti relativi al corpo: Ufficio

7.2 Conformità urbanistica:

Uffici e studi privati [A10] sito in Milano CAP: 20157 Milano, Via M. Lessona n.5/Interno

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Il PGT di Milano è stato approvato il 22 maggio 2012 dal Consiglio Comunale con delibera n. 45.
Zona omogenea:	Ambiti Territoriali Tav. R 01 Tessuto urbano consolidato - Tessuto urbano di recente forma-



	zione / Indicazioni Morfologiche Tav. R 02 Tessuti urbani compatti a cortina
Norme tecniche di attuazione:	
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Dal 21 novembre 2012 l'avviso di approvazione definitiva e deposito degli atti costituenti il Piano di Governo del Territorio (PGT) è pubblicato sul BURL n. 47 Ultimo aggiornamento relativo alla Delibera di C.C. n.10 del 13/3/2017 e pubblicate sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 24 del 14/6/2017
Zona omogenea:	Ambiti Territoriali Tav. R 01 Tessuto urbano consolidato - Tessuto urbano di recente formazione / Indicazioni Morfologiche Tav. R 02 Tessuti urbani compatti a cortina
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità: nessuna

Conforme.

Dati precedenti relativi al corpo: Appartamento

Descrizione: **Uffici e studi privati [A10] sito in Milano CAP: 20157 Milano, Via M. Lessona n.5**
Fabbricato interno con affaccio sul cortile

La porzione immobiliare oggetto di stima fa parte integrante del fabbricato interno con affaccio sul cortile della palazzina posta al civico 5. Ufficio posto al piano seminterrato, composto da due ampi locali molto luminosi, bagno finestrato dotato di disimpegno e duplice accesso su cortile comune. L'unità immobiliare è dotata di doppio affaccio finestrato esposto a ovest e sud.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - Piena proprietà

Cod. Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – Nata a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - Stato Civile: XXXXXX

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva lorda commerciale di circa: **99.7mq** + (nessun accessorio) = **99.7mq**

E' posto al piano: seminterrato

L'edificio è stato costruito nel: presumibilmente nei primi anni '60

L'ufficio è stato presumibilmente ristrutturato parzialmente nel 1999

Ha un'altezza interna di: 3.20m

L'intero fabbricato è composto da n.8 piani complessivi di cui fuori terra n.7 e di cui seminterrati n.1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: le condizioni generali dell'immobile si possono desumere chiaramente dalle foto allegate alla perizia. Il bagno e i locali dell'ufficio sono da ristrutturare (serramenti in ferro da sostituire). Il vano scale del condominio è in discrete condizioni. Le facciate dell'edificio sul cortile e su strada sono in scarse condizioni manutentive (rivestimento in mosaico originario).

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Copertura	tipologia: a falde materiale: tegole laterizio condizioni: sufficienti
Fondazioni	materiale: c.a.
Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: c.a. ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: sufficienti
Solai	tipologia: solaio misto con travetti e pignatte condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: c.a.
Travi	materiale: c.a.
Componenti edilizie e costruttive:	
Portone edificio	tipologia: anta singola a battente materiale: alluminio apertura: manuale condizioni: discrete - Note: portone pedonale
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: ferro (vetro singolo) protezione: inferriate condizioni: scarse
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno condizioni: sufficienti
Manto di copertura	materiale: tegole in laterizio condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: laterizio forato coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco e mosaico condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: monocottura condizioni: sufficienti
Plafoni	materiale: stabilitura condizioni: sufficienti
Portoncino appartamento	tipologia: anta doppia a battente materiale: in ferro e vetro con inferriate condizioni: scarse
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: monocottura condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: monocottura condizioni: scarse



Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: intonaco tinteggiato condizioni: sufficienti
Impianti:	
Antenna collettiva	tipologia: rettilinea
Ascensore	ascensore presente
Citofonico	tipologia: audiocitofono condizioni: sufficienti
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: non presenti
Fognatura	tipologia: mista rete di smaltimento: tubi in gres e cemento recapito: collettore o rete comunale
Gas	tipologia: non presente nell'unità immobiliare
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro condizioni: da ristrutturare
Telefonico	tipologia: sottotraccia condizioni: sufficienti conformità: non presenti
Termico	tipologia: centralizzato alimentazione: metano - Note: boiler elettrico interno posto nel disimpegno per acqua calda.
Condizionamento	tipologia: non presente

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Superficie complessiva lorda commerciale di circa: **99.7mq** + (nessun accessorio) = **99.7mq**

La Banca dati delle Quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate prevede solo lo stato conservativo ottimo invece l'ufficio in oggetto si trova nello stato conservativo scadente e quindi è stata scelta la quotazione minima degli immobili a destinazione terziaria compresi all'interno di edifici con tipologia prevalentemente residenziale.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
terziario	sup lorda di pav.	99.7	1,00	99.7
Tipologia uffici		99.7		99.7

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: terziario

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2/2017



Zona: Milano suburbana (Quarto Oggiaro - Sacco)

Tipo di destinazione: Terziario

Tipologia: Uffici

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 1200

Valore di mercato max (€/mq): 1600

Valore di mercato stimato (€/mq): 1200

Accessori

nessuno

Impianti:

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adequamento adeguato presumibilmente nel 1999

Impianto non a norma.

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

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: Centralizzato a metano con caldaia condominiale e radiatori

Stato impianto: Funzionante

Epoca di realizzazione/adequamento: da richiedere all'amministratore del condominio

Impianto si presuppone a norma.

Le dichiarazioni di conformità sono da chiedere all'amministratore.

Condizionamento e climatizzazione:

Non esiste impianto di condizionamento

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

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

- trattasi complessivamente di proprietà che gode di condizioni di scarsa appetibilità per la condizione delle finiture e degli impianti e per il precario stato di conservazione degli stessi;
- il fabbricato presenta una collocazione periferica rispetto al contesto urbano ed ha finiture economiche;
- l'edificio ha una tipologia in linea presumibilmente risalente ai primi anni '60;
- a poche centinaia di metri dall'immobile è presente la fermata del passante di Milano Certosa



che collega il quartiere al centro di Milano;

- nelle dirette vicinanze è presente il Parco di Villa Scheibler;
- nelle dirette vicinanze è presente l'Esselunga di Certosa;
- l'ufficio è dotato di un doppio affaccio finestrato esposto a ovest e sud;
- nelle dirette vicinanze (di facile raggiungimento pedonale) si segnalano diversi servizi commerciali utili ai fruitori dell'immobile;
- l'ufficio è completamente da ristrutturare;
- l'immobile risulta dotato dei requisiti distributivi, morfologici ed illuminotecnici tipici degli spazi residenziali con permanenza di persone degli stabili degli anni '60;
- la valutazione è in linea con la media dei valori unitari espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà consimili;
- l'unità immobiliare è situata al piano seminterrato;
- l'ufficio non è dotato di cantina;
- l'ufficio non è dotato di spazi esterni di proprietà;
- l'unità immobiliare in oggetto, dato l'unico servizio igienico presente, non è potenzialmente divisibile in due porzioni ed è da ristrutturare completamente.

Lo scrivente esperto, in riferimento anche al quesito del G.E., procederà alla determinazione del valore attuale della piena proprietà dell'unità qui descritta, considerata libera (al momento in stato di abbandono).

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

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

8.2 Fonti di informazione:

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

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) Il prezzo unitario di mercato dell'immobile destinato a terziario/uffici è stato valutato pari a 1200,00. Dopo aver consultato le agenzie immobiliari poste nelle vicinanze dell'immobile, si è ritenuto di dover considerare il valore minimo di 1200,00 €/mq delle quotazioni di mercato (rispetto alla fascia di immobili a destinazione terziario/uffici, in stato conservativo "ottimo" per la Zona Periferica di Quarto Oggiaro - Sacco, per l'unità immobiliare che presenta una dotazione di finiture di tipo economico. La Banca dati delle Quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate prevede solo lo stato conservativo ottimo invece l'ufficio in oggetto si trova nello stato conservativo scadente e quindi è stata scelta la quotazione minima degli immobili a destinazione terziaria compresi all'interno di edifici con tipologia prevalentemente residenziale.

8.3 Valutazione corpi

Uffici e studi privati [A10] sito in Milano CAP: 20157 Milano, Via M. Lessona n.5

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
ufficio	99.70	€ 1.200,00	€ 119.640,00



Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 119.640,00
Valore corpo	€ 119.640,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 119.640,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 119.640,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Ufficio	Uffici e studi privati [A10]	99.70	€ 119.640,00	€ 119.640,00

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%)	€ 5.982,00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 9.215,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia e/o catastale a partire da:	€ 3.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità a partire da:	€ 1.302,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 101.443,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di fatto di abbandono in cui si trova (proprietaria irreperibile):	€ 101.443,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 101.443,00

Milano il 08/05/2018

Arch. Luca D'AngeloAlbo del Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano n.10990
Albo degli Architetti della Provincia di Milano n.11264**ALLEGATI**

Si allegano in calce alla seguente perizia:

- 1) planimetria catastale, visura storica
- 2) ricerca contratto di locazione
- 3) ispezione ipotecaria aggiornata dallo scrivente
- 4) dichiarazione inerente alle spese condominiali
- 5) atto notarile di compravendita
- 6) accesso agli atti – pratica edilizia del 24.05.99
- 7) foto esterne ed interne

