

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:
Banco BPM Spa

contro:



N° Gen. Rep. 278/2019
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 19/02/2020 ore 11:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. Puricelli**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE **Lotto UNICO -** **Corpo A - Appartamento in villetta con giardino**

Esperto alla stima: Ing. Luca Guido
Codice fiscale: GDULCU67L22F205W
Studio in: Viale Certosa n. 182 - 20156 - Milano
Email: l.guido@inglucaguido.it
Pec: luca.guido@ingpec.eu

Custode Giudiziario: Notaio Carla Fresca Fantoni

INDICE SINTETICO

LOTTO UNICO			
APPARTAMENTO in villetta con giardino, in Milano - 20155 - Via Privata Bellinzona n. 27 - piano T - S1			
1	Identificazione dati catastali		
	Foglio 183, particella 119, subalterno 704, zona cens 2, categoria A/3, classe 1, consistenza 7 vani, superficie 133 mq, escluse aree scoperte 126 mq, rendita € 578,43; Via Privata Bellinzona n. 27 - piano T - S1.		
	<table border="1"> <tr> <td>Conformità catastale</td> <td>Si conforme La distribuzione degli spazi interni corrisponde a quanto rappresentato sulla planimetria catastale</td> </tr> </table>	Conformità catastale	Si conforme La distribuzione degli spazi interni corrisponde a quanto rappresentato sulla planimetria catastale
Conformità catastale	Si conforme La distribuzione degli spazi interni corrisponde a quanto rappresentato sulla planimetria catastale		
2	Descrizione generale		
	In zona semi-periferica del Comune di Milano, in quartiere Ghisolfa, appena oltre la circonvallazione esterna		
3	Stato di possesso		
	Occupato senza titolo. Al momento del sopralluogo l'immobile era utilizzato [REDACTED], il quale ha dichiarato di essere ospite e di non aver sottoscritto alcun contratto né di locazione, né di comodato.		
4	Vincoli e oneri giuridici		
	Creditore precedente: Banco Bpm Spa (Ex Banco Popolare Soc. Coop.)		
	Creditore intervenuto: Banco Bpm Spa (per ulteriore credito)		
	Creditore iscritto non intervenuto: Agenzia delle Entrate Riscossione - Roma		
5	Altre informazioni per l'acquirente		
	L'immobile non è accessibile ai disabili, l'appartamento è posto a piano rialzato e la scala di accesso è priva di servo scala. Anche la porzione di unità immobiliare a piano seminterrato non è accessibile ai disabili, in quanto è servita da una scala interna stretta e con ultimo gradino di altezza superiore alla media, e da scala esterna priva di servoscala.		
	Indice prestazione energetica: Presente in banca dati Cened - valida fino al 15/12/2023, Classe energetica G.		
	Certificazioni Impianti L. 37/2008: Non reperiti		
	Amministratore Condominiale: Immobile non fa parte di un condominio - Non vi è Amministratore		
6	Continuità nelle trascrizioni		
	Continuità nelle trascrizioni: Si		
7	Pratiche edilizie		
	Atti di fabbrica: Ante 1967 Visionate dall'Esperto: - Permesso di Costruire in sanatoria del 29/03/2004 (da ritirare presso l'ufficio condono in Via Edolo a Milano) - Dia per formazione recinzione del 16/04/2003 e succ. variante del 30/05/2003 - Altre pratiche presentate dal 2000 al 2010 risultano irreperibili come da comunicazione dell'Ufficio visure.		
	Conformità edilizia: Considerata conforme		
8	Valutazione del LOTTO UNICO		
	Appartamento in villetta con giardino		
	Prezzo commerciale a mq: € 2.174,55		
	Valore commerciale: € 273.993,30		
	Valutazione da libero: € 256.543,64 (comprese le decurtazioni di procedura)		
	Valutazione da occupato (-20%): € 205.234,91 (comprese le decurtazioni di procedura)		
Custode Giudiziario: Notaio Carla Fresca Fantoni			

Beni in MILANO (MI)
Via Privata Bellinzona n. 27
Quartiere Ghisolfa

Lotto: UNICO
Corpo A - Appartamento in villetta con giardino

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A- Appartamento in villetta con giardino, sito in Via Privata Bellinzona n. 27- Piano T-S1;

Quota e tipologia del diritto

1/1 di proprietà di [REDACTED]
[REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED] proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Foglio 183, particella 119, subalterno 704, Zona Cens. 2, categoria A/3, classe 1, consistenza 7 vani, superficie 133 mq, totale escluse aree scoperte 126 mq, rendita € 578,43; Via Privata Bellinzona n. 27, Piano T-S1.

Derivante da:

relativamente all'unità immobiliare: variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie.

Relativamente all'intestazione: strumento atto pubblico rep. 119311 del 01/02/2006 a firma Notaio Aquaro Alfredo in Milano.

Coerenze in contorno da nord in senso orario:

Al piano rialzato con cortile di pertinenza in corpo: Via privata Bellinzona, particella 122, 126 e 124; vicolo della Rigosella, parte comune (deposito cassettoni), androne e scala comuni.

Al piano seminterrato: terrapieno verso Via privata Bellinzona, terrapieno verso particella 122, 119 parti comuni, intercapedine sui due lati.

Conformità catastale:

L'Esperto in sede di sopralluogo, effettuato in data 01/07/2019, ha rilevato che la distribuzione degli spazi interni corrisponde a quanto rappresentato sulla planimetria catastale presente in banca dati. L'Esperto rileva la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'unità immobiliare oggetto di perizia si trova in Comune di Milano, in area semi-periferica nella zona nord-ovest, appartenente al Municipio 8, appena al di fuori della circonvallazione esterna, in quartiere Ghisolfa.

Il quartiere comprende anche la zona nota come Mac- Mahon, caratterizzata da insediamenti residenziali popolari, e dalla presenza del Ponte Baculi ovvero Ponte della Ghisolfa.

In particolare la via Privata Bellinzona, è caratterizzata da una serie di edifici mono/bi familiari a schiera di due piani, a cortina sul fronte strada, tutti con giardini privati interni, in ambito residenziale particolare rispetto alla tipologia edilizia prevalentemente costituita da condomini di diversi piani.

Caratteristiche zona: Periferica; in prevalentemente residenziale

Area urbanistica: mista a traffico locale con parcheggi relativamente scarsi

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: Residenziale e mista

Attrazioni paesaggistiche: No.

Attrazioni storiche: No.

Principali collegamenti pubblici.

Stazione ferroviaria FS - Villapizzone a 1 Km

MM QT8 - Linea 1 Rossa - 2,2 km

MM Cenisio - Linea 5 Lilla - 2,2 km

Il tutto raggiungibile con numerosi tram e autobus.

Circonvallazione esterna nella immediate vicinanze.

Servizi offerti dalla zona: Asili nido e materne, (nelle vicinanze) scuole elementari e medie, (nelle vicinanze) istituti e licei superiori, (nelle vicinanze ed entro 2 km), Università Politecnico Bovisa (2,2 km) centri sportivi (nelle vicinanze), farmacie (nelle immediate vicinanze), supermercati (nelle immediate vicinanze), Ospedale Buzzi (a 1,2 km) sono presenti negozi di vicinato.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato senza titolo.

Al momento della redazione della perizia l'immobile è utilizzato dal Sig. Foggiatto Calixto Gustavo, il quale ha dichiarato di essere ospite e di non aver sottoscritto alcun contratto né di locazione, né di comodato.

L'Esperto inoltre ha verificato, inviando missiva all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale I di Milano - Ufficio Territoriale di Milano 4, se vi fossero contratti di locazione relativi all'immobile in oggetto, aventi data certa anteriore al pignoramento.

L'Agenzia delle Entrate ha risposto in data 10/09/2019 comunicando che dalla banca dati dell'Anagrafe Tributaria non risultano contratti di locazione registrati relativamente all'immobile in oggetto di proprietà Nunziante.

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:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca Giudiziale - Decreto Ingiuntivo
atto giudiziario Tribunale di Roma del 11/09/2015 rep. 21021, a favore di Banco Popolare Soc. Coop. [REDACTED]
Iscritta presso la Conservatoria dei RR.II di Milano 1 data 04/07/2016 Rg 44765 Rp 7618.
Capitale € 43.126,30
Totale € 55.000,00
Interesse € 8.468,75
Spese € 3.404,95

- Ipoteca a Conc. Amministrativa/riscossioni
Ruolo e avviso di addebito esecutivo
Atto pubblico Agenzia delle Entrate - Riscossione - Roma del 21/08/2018 rep 12556/6818 a favore di Agenzia delle Entrate - Riscossione (RM), contro [REDACTED]
Iscritta presso la Conservatoria dei RR.II di Milano 1 in data 22/08/2018 Rg 67696 Rp 11524.

Capitale € 92.261,23

Totale € 184.522,46

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento derivante da atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobili a favore di Banco BPM Spa, contro [REDACTED]
Atto Giudiziario Tribunale di Milano in data 06/02/2019 rep. 3057; iscritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 1 in data 04/04/2019 ai nn. Rg 25567, Rp 17215.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Relative ai passaggi di proprietà al capitolo 6

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale.

L'immobile non è parte di un condominio.

Non vi è amministratore condominiale.

NOTA: L'appartamento è caratterizzato dalla presenza di porzioni comuni con l'unità immobiliare a piano primo, di altra proprietà e precisamente:

- accesso pedonale
- scale ingresso
- porzione di corridoio fino alla scala interna di accesso all'appartamento di piano primo.
- porzione esterna a lato accesso pedonale ove presenti i contenitori per la raccolta differenziata rifiuti.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: - - -

Spese straordinarie deliberate: - - -

Millesimi di proprietà: - - -

Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condòmini morosi: - - -

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia relative all'immobile oggetto del procedimento: - - -

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: non è accessibile l'immobile è privo di servoscala da piano strada a piano rialzato.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:- - -

Attestazione Prestazione Energetica: Presente in banca dati Cened - valida fino al 15/12/2023

Indice di prestazione energetica: Classe energetica G.

Note Indice di prestazione energetica: 175 kWh/m² a

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI (nel ventennio):

Attuale proprietario dal 01/02/2006

[REDACTED] proprietà per 1/1.

In forza di atto notarile compravendita del 01/02/2006 rep. 119311/36105 a firma Notaio Aquaro Alfredo in Milano; trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Milano 1 in data 01/03/2006 Rg 16069 Rp 8768.

Proprietari dal 15/07/2002 al 01/02/2006

[REDACTED] a Forlì (FC) proprietà per 1/1

In forza di atto notarile compravendita del 15/07/2002 rep 113229 a firma Aquaro Alfredo in Milano; trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 1 in data 18/07/2002 ai n Rg 48849 Rp 30505

Proprietari dal 28/01/1997 al 15/07/2002

[REDACTED] proprietà per 1/2

[REDACTED] proprietà per 1/2

In forza di denuncia di successione in morte [REDACTED] (deceduta in data 28/01/1997) atto amministrativo Ufficio del Registro del 17/03/2000 rep 9038/97; trascritto alla Conservatoria dei RR.II di Milano 1 in data 14/11/2000 ai n. Rg 58192 Rp 39580.

É presente l'accettazione tacita di eredità, atto notarile notaio Acquaro Alfredo in Milano del 15/07/2002 rep 113229, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 1 in data 18/10/2019 Rg 77553 Rp 52437

7. PRATICHE EDILIZIE:

L'Esperto ha effettuato richiesta di accesso atti presso l'ufficio visure del Comune di Milano per reperire gli atti di fabbrica e le pratiche edilizie presentate dal 2000 al 2010 come citate nell'atto notarile.

L'Esperto ha effettuato anche richiesta di visura presso l'ufficio Condono di Milano.

A fronte di tali richieste l'Amministrazione risponde come segue:

Relativamente agli atti di fabbrica:

L'Esperto ha effettuato Accesso atti presso la cittadella degli archivi in Via Gregorovius a Milano ed ha reperito l'agibilità originaria (o precisamente la Licenza Di Occupazione del 22/12/1937 n. 656 del fabbricato edificato con Nulla Osta del 26/06/1928)

Relativamente al Permesso di Costruire in sanatoria:

L'esperto ha preso visione del Permesso di costruire in sanatoria presentato in data 29/03/2004 con PG 344487.

Tale pratica prevede la trasformazione del piano seminterrato da locale senza permanenza di persone a locale ad uso abitativo.

L'esperto rileva che il Permesso di costruire in sanatoria è relativo al solo piano interrato, per il quale la distribuzione degli spazi interni corrisponde a quanto rilevato in sede di sopralluogo.

Non è stato possibile da parte dell'esperto avere copia degli atti relativi al permesso di costruire in sanatoria in quanto non ancora rilasciati, è stato possibile solo effettuare alcune fotografie della tavola grafica, priva però del cartiglio e dei timbri amministrativi.

La concessione è stata emessa in data 10/12/2009 (quindi assentita con oneri pagati) ma la proprietà non ha mai provveduto al ritiro della stessa.

La concessione in sanatoria e l'agibilità conseguente potranno essere ritirate dall'avente titolo con un costo pari a circa € 250,00 + costi tecnico.

Relativamente alle pratiche edilizie presentate negli anni 2000-2010:

Per quanto concerne la pratica edilizia del 2002, l'Ufficio visure ha informalmente comunicato all'esperto, a fronte dell'ennesimo sollecito, che la pratica è in corso di ricerca. Tuttavia essendo stata presentata la pratica successiva del 2006, l'esperto procede nella analisi ritenendo superata la pratica da quella successiva.

L'ufficio visure ha reperito la pratica del 16/04/2003 progr. 16410176/2003 e successiva variante del 30/05/2003 PG 80883400/2003 relativamente alla formazione di recinzione, che l'esperto ha visionato e ritiene conforme.

Relativamente alle altre pratiche richieste, l'Ufficio visure risponde con missiva del 30/08/2019, in cui dichiara che gli atti Prog. 1584 del 2006 PG 168299/2006 del 02/03/2006 risultano irreperibili.

L'Esperto ha visionato il portale delle pratiche on-line del Comune di Milano, che per la pratica del 2006 riporta la seguente dicitura: "manutenzione straordinaria con modifica di locali interni appartamento, un locale riservato a camera viene trasformato in cucina, il bagno diventa cieco". Tale pratica è indicata nel portale con lo stato: "ammissibile".

Tale descrizione rappresenta lo stato dei luoghi come da scheda catastale reperita in banca dati (del 26/05/2006) certamente depositata a chiusura della pratica edilizia presentata, ma oggi irreperibile.

7.1 Conformità edilizia:

L'Esperto a conclusione di tutta la verifica amministrativa ritiene che il permesso di costruire in sanatoria dovrà essere ritirato dall'avente titolo in quanto l'iter della pratica è terminata, e la stessa dà liceità alle opere sanate.

Il permesso di costruire in sanatoria pertanto rende lo stato dei luoghi a piano seminterrato conforme.

Per quanto concerne il piano rialzato, l'Esperto ritiene che la pratica del 2006 descritta ma irreperibile, sia probabilmente conforme alla scheda catastale del 2006 presentata successivamente a chiusura della pratica medesima.

Avendo l'esperto reperito l'abitabilità originaria dell'intero fabbricato, ritiene seppure in mancanza di tutti i riscontri cronologici, di poter dichiarare la conformità anche a piano primo.

L'esperto rileva pertanto la conformità edilizia dell'intera unità oggetto di pignoramento.

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico approvato:	Al momento dell'edificazione del fabbricato in cui si inserisce l'immobile pignorato lo strumento urbanistico vigente era il P.R.G.
In forza della delibera:	---
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	Che l'ingresso, una piccola porzione del cortile e una porzione di corridoio a piano terra è comune all'unità abitativa del piano primo

Note sulla conformità:

Descrizione di cui al **Corpo A** **Appartamento in villetta con giardino**

Trattasi di un appartamento a piano rialzato e seminterrato, porzione di una villetta a schiera costituita da due unità immobiliari di diverse proprietà, composto come segue:

- A piano rialzato è presente la cucina abitabile, un bagno cieco ed un locale soggiorno, dal quale attraverso una scaletta esterna si accede al giardino di proprietà di discrete dimensioni, in parte pavimentato ed in parte a verde con piccole piante da frutto.

- A piano seminterrato, a cui si accede sia da scala interna che da scala esterna nella porzione a giardino, ritroviamo due ampi locali, una lavanderia, una zona cottura ed un locale centrale termica.

Va precisato che la scala interna di accesso al piano seminterrato presenta l'ultimo gradino a scendere di altezza superiore alla norma.

Il fabbricato ha accesso principale pedonale su via Bellinzona ed un secondo accesso pedonale dal Vicolo della Rigosella.

NOTA: l'accesso pedonale principale su Via Bellinzona, l'ingresso al fabbricato e parte del corridoio a piano terra sono comuni con l'altra proprietà a piano primo. Si precisa inoltre che proprio in questa parte comune sono presenti i quadri elettrici e i quadri delle telecamere di sicurezza di entrambe le unità immobiliari.

A parere dell'esperto, nonostante la presenza di una seconda unità immobiliare di altra proprietà, l'immobile pignorato è vendibile anche singolarmente, mantenendo la parte comune già esistente, costruendo un tamponamento murario a sostituire la porta di accesso al corridoio della unità a piano rialzato e sostituendo la normale porta, con una di sicurezza, per l'accesso al locale soggiorno.

Così facendo si potrà creare una suddivisione completa tra le due unità presenti nel corpo di fabbrica.

Gli ambienti a piano rialzato sono già collegati da porte esistenti e non sarebbe necessario effettuare nessun altro intervento.

L'Esperto inoltre precisa che la porta-finestra del locale soggiorno a piano rialzato con accesso diretto al giardino esterno è già dotata di serratura esterna di sicurezza ed è un serramento rinforzato.

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED] proprietà di 1/1 in regime di separazione dei beni.

Foglio 183, particella 119, subalterno 704, Zona cens 2, categoria A/3, classe 1, consistenza 7 vani, totale 133 mq, Totale escluse aree scoperte 126 mq, rendita € 578,43; Via Privata Bellinzona n. 27 Piano T-S1

Superficie lorda commerciale complessiva di mq 126,00 circa

E' posto al piano rialzato e seminterrato con porzione a giardino a piano terra

L'edificio è stato edificato ante 1967 e ristrutturato nel 2002-2004-2006.

L'appartamento ha un'altezza interna di m 2,30 a piano seminterrato e m 3,50 a piano rialzato.

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi, di cui 3 fuori terra ed 1 seminterrato.

Stato di manutenzione generale del fabbricato: discreto

Condizioni generali dell'unità immobiliare: l'appartamento è in discreto stato di manutenzione.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: in alluminio con vetrocamera protezione: tapparelle materiale protezione: pvc condizioni: buone E' presente una grata antintrusione sulla finestra della cucina in affaccio diretto su Via Bellinzona
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: discrete. NOTA: è necessario installare una porta con chiave di sicurezza in soggiorno per compartimentare l'ingresso comune con altra unità immobiliare a piano superiore
pareti esterne	materiale: doppio forato con intercapedine rivestimento: intonaco tinteggiato condizioni: discrete. NOTA: Segni di dilavamento da infiltrazione sulla porzione di facciata verso strada causata da una problematica infiltrativa derivante dal terrazzo di piano primo di altra proprietà
Pavim. interna	materiale: piastrelle di ceramica ubicazione: in tutto l'appartamento condizioni: buone
Rivestimenti interni	materiale: piastrelle di ceramica ubicazione : cucina e bagno condizioni: discrete NOTA: il rivestimento del bagno nella specifica porzione della doccia è

	da sanificare
Plafoni e murature interne	materiale: intonacati e tinteggiati condizioni: discrete NOTA: è necessario realizzare un tamponamento murario nella porzione ove presente la porta di accesso al corridoio per l'ingresso comune con altra unità immobiliare a piano superiore
Porta di ingresso su Via Bellinzona	materiale: doppia porta una esterna blindata con pannelli in laminato una interna in alluminio e vetro doppio con serratura di sicurezza condizioni: buone
Pavimentazione esterna cortile	materiale: gress condizioni: ottime
Cancellata esterna	materiale: in muratura e pannelli in laterizio condizioni: ottime
Impianti:	
Citofonico	tipologia: videocitofono condizioni: funzionante conformità: dichiarazione conformità non reperita
Elettrico	tipologia: sottotraccia condizioni: sufficienti conformità: dichiarazione conformità non reperita
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano condizioni: discreto conformità: dichiarazione conformità non reperita
Idrico	tipologia: sottotraccia condizioni: discreto conformità: dichiarazione conformità non reperita
Termico	tipologia: caldaia a servizio del piano rialzato e seminterrato condizioni: non funzionante, come dichiarato dall'occupante dell'immobile. conformità: dichiarazione conformità non reperita
Acqua calda sanitaria	tipologia: scaldabagno con accumulo a piano seminterrato condizioni: non conosciute conformità: dichiarazione conformità non reperita
Telecamere di sicurezza	tipologia: impianto di sorveglianza con telecamere condizioni: non funzionante, come dichiarato dall'occupante dell'immobile. conformità: dichiarazione conformità non reperita

Caratteristiche descrittive:

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per determinare la superficie commerciale dell'immobile, l'Esperto ha fatto riferimento alla Norma UNI 10750 e DPR 398/98 che riporta in linea generale i seguenti criteri di computo della superficie commerciale considerando:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri

interni e perimetrali;

- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:

- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle superfici pareti divisorie interne e perimetrali esterne sino ad uno spessore massimo di 50 cm
- c) 50% delle superfici pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di 25 cm.

Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- 25% dei balconi e terrazze scoperti;
- 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati);
- 35% dei patii e porticati;
- 60% delle verande;
- 15% dei giardini di appartamento;
- 25% delle pertinenze esclusive non comunicanti con i vani principali;
- 10% della superficie scoperta;
- 10% dei giardini di ville e villini.

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale".

Corpo A – Appartamento in villetta con giardino

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale mq	Coeff.	Superficie equivalente Mq
Porzione a piano rialzato	sup lorda di pavimento	58,00	1,00	58,00
Porzione a piano seminterrato	sup lorda di pavimento	69,00	0,80	55,20
Giardino	sup lorda di pavimento	71,50	0,15	10,72
Scala esterna	sup lorda di pavimento	7,5	0,25	1,88
Totale sup. commerciale				* Arr. 126,00

* dalla superficie è da intendersi esclusa della porzione comune a piano rialzato (già con proprio subalterno 701).

Criteri estimativi:

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un edificio

Valore relativi alla Agenzia del Entrate - Banca dati quotazioni immobiliari

Periodo: 2° semestre - 2018

Comune: Milano

Zona: Periferica, Musocco, Certosa, Expo, C.na Merlata

Codice Zona D30

Microzona 0

Tipo di destinazione: Abitazioni civili

Stato conservativo: normale

Superficie di riferimento: lorda

Valore relativi Borsino Immobiliare

Periodo: Settembre 2019

Comune: Milano

Zona: Musocco, Varesina, Certosa

Tipologia: Abitazioni Civili

Stato conservativo: in buono stato

Superficie di riferimento: lorda

Valore relativi a Camera di Commercio Milano Monza Brianza Lodi

Periodo: listino 1 2019

Comune: Milano settore Nord

Zona: Musocco, Villapizzone

Tipologia: Abitazioni Civili

Stato conservativo: in buono stato

Superficie di riferimento: lorda

Fonte	Prezzo Minimo	Prezzo Massimo	Prezzo Medio
Agenzia delle Entrate - Banca dati quotazioni immobiliari	€ 1.750,00	€ 2.550,00	€ 2.150,00
Borsino Immobiliare	€ 1.656,00	€ 2.270,00	€ 1.963,00
Camera di Commercio Milano Monza Brianza Lodi	€ 1.800,00	€ 2.400,00	€ 2.100,00
VALORE DI STIMA €/mq (medio tra le banche dati)			€ 2.071,00

Coefficienti Correttivi	% di incremento o decremento
Morfologia del fabbricato (Appartamento in villetta)	+5
Stato di Manutenzione del fabbricato	-3
Appetibilità del luogo in cui si inserisce il fabbricato in oggetto	+3
Elevata morosità del Condominio	0
COEFFICIENTE CORRETTIVO GLOBALE %	+5

In conclusione il valore commerciale €/mq dell'appartamento + giardino è pari a €/mq 2.174,55

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

Per quanto concerne il criterio di calcolo utilizzato per la definizione del valore dell'immobile in oggetto, lo scrivente ha applicato il metodo comparativo tra diverse fonti di acquisizione dati:

- Agenzia delle Entrate - quotazioni immobiliari
- Borsino immobiliare
- Camera di Commercio Milano Monza Brianza Lodi
- Coefficienti correttivi
- Verifica del valore commerciale attraverso una analisi dei principali portali di vendita immobiliare.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1;
 Ufficio Visure Comune di Milano
 Ufficio Condoni di Milano
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare

8.3 Valutazione corpo:

Corpo A - Valore commerciale - Appartamento in villetta con giardino

ID	Valore a mq	Superficie lorda commerciale	Valore intero commerciale
Corpo A	€ 2.174,55	Mq 126	€ 273.993,30

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min. 5%)	- € 13.699,66
Riduzione 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: biennio ordinarie	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia e catastale:	- € 750,00
- ritiro concessione in sanatoria (€ 250 + € 500 per tecnico)	- € 3.000,00
- installazione porta e formazione muratura per compartimentazione unità a piano terra	
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
Giudizio di comoda divisibilità: non divisibile	

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 256.543,64
Prezzo di vendita nello stato di "libero"	€ 256.543,64
Prezzo di vendita nello stato di "occupato" (-20%)	€ 205.234,91

9. Allegati

1. Elenco sintetico delle formalità, trascrizioni, iscrizioni, annotazioni in cui sono presenti gli immobili oggetto di perizia e note relative
2. Dossier fotografico
3. Visura storica
4. Planimetria catastale + mappa catastale + elaborato planimetrico
5. Copia atto di provenienza
6. Risultanze accesso atti Ufficio Visure ed Ufficio Condoni Comune di Milano
7. Corrispondenza Agenzia Entrate per eventuali affitti.
8. Attestato di Certificazione Energetica valido fino al 15.12.2023
9. Attestazione invio copia presente relazione a: creditore precedente, creditore intervenuto e debitore.

Data
 13/01/2020

L'Esperto alla stima
 Ing Luca Guido