

---

**Tribunale di Milano**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da:

creditori intervenuti:

contro:

N° Gen. Rep. **699/2018**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 11-02-2020 ore 11:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa Idamaria Chieffo**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001**

**Esperto alla stima:** Arch. Barbara Zocchi Ramazzi  
**Codice fiscale:** ZCCBBR74P66F205M  
**Studio in:** Via Giovanni Prati 12 - 20145 Milano  
**Email:** barbarazr@tiscali.it  
**Pec:** zocchiramazzi.11862@oamilano.it



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** via Legnone 54 – Milano (MI) - 20158

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]

**Dati Catastali:** foglio 136, particella 258, subalterno 13

### 2. Stato di possesso

**Bene:** via Legnone 54 – Milano (MI) - 20158

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Possesso:** I debitori esegutati hanno dichiarato che l'immobile è attualmente occupato  
e dal conduttore del contratto ad uso abitativo 4+4  
(non opponibile alla procedura in quanto successivo al pignoramento),

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** via Legnone 54 – Milano (MI) - 20158

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO.

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** via Legnone 54 – Milano (MI) - 20158

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:**

### 5. Comproprietari

**Bene:** via Legnone 54 – Milano (MI) - 20158

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Comproprietari:** Nessuno

### 6. Misure Penali

**Bene:** via Legnone 54 – Milano (MI) - 20158

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

### 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** via Legnone 54 – Milano (MI) - 20158



**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** via Legnone 54 – Milano (MI) - 20158

**Lotto:** 001

**Prezzo da libero:** € 60.400,00

**Prezzo da occupato:** € 42.300,00

Poiché l'immobile risulta occupato da un debitore esecutato,  
e dal conduttore di un contratto di locazione ad uso abitativo non opponibile alla procedura,  
può ritenersi libero al decreto di trasferimento, pertanto il valore a base d'asta suggerito è di: € 60.400,00

Gli immobili vengono valutati e sono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto (esclusi gli arredi) e di diritto in cui si trovano.



**Beni in Milano (MI)**  
Via Legnone 54

**Lotto: 001**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Milano (Milano), CAP: 20158, via Legnone 54**

**Quota e tipologia del diritto**

- 1/2 di

Cod. Fiscale:

- 1/2 di

di

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: Appartamento sito al piano quarto (quinto fuori terra), composto da due locali oltre servizi, con annesso un vano solaio al piano sottotetto.

Foglio 136, particella 258, subalterno 13;

indirizzo: via Legnone 54, comune di Milano (MI);

piani 4-5, categoria A/3, classe 2, vani 4,5, superficie catastale 64 mq., rendita € 441,57.

Derivante da: Atto di compravendita a cura del notaio . in data

09/02/2005 rep. 692 racc. 558, trascritto a Milano 1 il 19/02/2005 ai nn. 10931/6326.

Millesimi di proprietà di parti comuni: 33,39

Confini (da nord in senso orario):

- dell'appartamento:

condominio via Legnone 56, cortile comune, parti comuni, proprietà di terzi, via Legnone;

- del solaio:

proprietà di terzi, corridoio comune, proprietà di terzi, via Legnone.

Conformità catastale:

*La pianta catastale non corrisponde allo stato dei luoghi:*

- 1) Sono stati modificati i tavolati interni di delimitazione della cucina, ottenendo un locale unico con il soggiorno (angolo cottura).
- 2) Non appare in pianta il ripostiglio in quota realizzato in bagno.

*Per queste modifiche si rimanda anche alla regolarità edilizia.*

- 3) Per le misure che è stato possibile rilevare in loco, la consistenza risulterebbe errata.

*Si suggerisce il ricalcolo della superficie catastale.*

*Sono state rilevate le seguenti difformità: inesattezza della superficie catastale esposta in visura (se ne suggerisce la richiesta di ricalcolo per verifica) e aggiornamento della pianta catastale per l'inserimento del ripostiglio in quota e dei corretti setti di delimitazione dell'angolo cottura.*

*Regolarizzabili mediante: aggiornamento della pianta catastale.*



*Descrizione delle opere da sanare:* deposito in catasto della planimetria aggiornata e si suggerisce di richiedere il ricalcolo della consistenza esposta in visura..

Spese da sostenere:

- Pratica per aggiornamento pianta catastale € 400,00
- Tributi € 50,00

Oneri Totali: € 450,00 circa.

L'istanza per il ricalcolo della consistenza può essere presentata dal proprietario senza nessun costo o da un tecnico il cui costo sarà in relazione alla redazione della pratica.

Tali costi sono puramente indicativi e sono soggetti a verifica da parte del futuro acquirente. I costi sopra indicati saranno detratti dal valore del bene stimato per stabilirne la base d'asta.

## 2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il quartiere "Dergano" è un quartiere periferico della zona nord di Milano.

E' lambito a sud dalla circonvallazione esterna (della 90/91) e a est dal Viale Enrico Fermi, ovvero la parte iniziale della Superstrada Milano-Meda.

Inoltre, nel quartiere ha origine il percorso della strada Comasina, che collega Milano (Piazzale Maciachini) a Como e alla Svizzera.

Anticamente, la principale strada che collegava Milano a Como era la così chiamata "Comasinella"; questa è l'attuale Via Benigno Crespi, ovvero la strada che marca il confine tra Dergano e Montalbino.

Il quartiere si delinea tra case d'epoca sopravvissute, nuovi palazzoni degli anni Cinquanta e ex capannoni industriali.

Nel quartiere sono presenti due stazioni della linea M3 della metropolitana di Milano, Dergano e Maciachini; quest'ultima si trova lungo il confine tra Dergano, la Zona Farini e Montalbino.

Varie linee di autobus e filobus, gestite da ATM, collegano Dergano ai quartieri limitrofi e a tutti gli altri quartieri che sorgono lungo la circonvallazione.

Dergano potrebbe essere servito, in un eventuale futuro, da una stazione ferroviaria della cintura ferroviaria, che lambisce il quartiere a nord. Il Piano Urbano della Mobilità Sostenibile (PUMS) del 2015, presentato dal comune di Milano, infatti, accarezzava l'ipotesi della costruzione di nuove stazioni ferroviarie lungo la cintura ferroviaria, tra cui, appunto Dergano.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

**Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona:** nessuno.

**Servizi offerti dalla zona:** servizi di pubblica utilità (buona); scuole (buone); supermercato (discreto), Comune e Asl (buono), sedi di culto (buono), centri sportivi (ottimo); ospedali (ottimo).

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Importanti centri limitrofi:** ospedale di Niguarda.

**Attrazioni paesaggistiche:** Parco Niccolò Savarino

**Attrazioni storiche:** villa Lonati, villa Hanau

**Principali collegamenti pubblici:** Linee di superficie (autobus n. 70, 82, 90, 91) entro 500 m./1 Km., e MM3 (Dergano e Maciachini) entro 1 km.

## 3. STATO DI POSSESSO:

Da interrogazione all'Agenzia delle Entrate risulta un contratto di locazione ad uso abitativo 4+4, n. 4727 serie 3T del 27/04/2018 con parte conduttrice

, sottoscritto in data 23/04/18, e validità dal 01/04/2018 al 31/03/2022, per il quale è previsto il pagamento di un canone annuo di € 6.600,00, non opponibile alla procedura in quanto suc-



cessivo al pignoramento.

I debitori esecutati hanno dichiarato che l'immobile è attualmente occupato  
dal conduttore,

Il canone stabilito dal contratto viene ritenuto eccessivamente elevato rispetto ai valori di zona rilevati (valore min. 2.500 Euro/annui e valore max. 4.000 Euro/annui): sarebbe più congruo un canone annuo di € 3.300,00.

#### 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 per quanto visionato.

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

Nessuna per quanto visionato.

###### 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Convenzione per il vincolo di comunione dei cortili stipulata tra  
registrata il 09/12/1950 al n.48956, vol.4749  
atti priv. L221.

###### 4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna per quanto visionato.

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

###### 4.2.1 Iscrizioni:

-Iscrizione del 11/12/1996 - Registro Particolare 8584 Registro Generale 41072  
Pubblico ufficiale - Repertorio 147980 del 26/11/1996

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Documenti successivi correlati:

1. Iscrizione n. 8490 del 15/10/1997

\*\*\* NOTA ANNOTATA

2. Annotazione n. 2239 del 23/04/2001 (CANCELLAZIONE TOTALE)

3. Annotazione n. 4654 del 10/03/2006 (CANCELLAZIONE TOTALE)

-Iscrizione del 15/10/1997 - Registro Particolare 8490 Registro Generale 36921  
Pubblico ufficiale - Repertorio 147980 del 26/11/1996

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 8584 del 1996

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 4653 del 10/03/2006 (CANCELLAZIONE TOTALE)

-Iscrizione del 13/11/2000 - Registro Particolare 14953 Registro Generale 57538  
Pubblico ufficiale - Repertorio 53387 del 31/10/2000

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 10165 del 06/07/2005 (CANCELLAZIONE TOTALE)



- Iscrizione del 19/02/2005 - Registro Particolare 2304 Registro Generale 10932  
Pubblico ufficiale Repertorio 693/559 del 09/02/2005  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIA-  
RIO  
Importo totale: € 300.000,00;  
Importo capitale: € 150.000,00;  
a favore di

-Iscrizione del 23/01/2017 - Registro Particolare 730 Registro Generale 4528  
Pubblico ufficiale Repertorio 9695/6817 del  
13/01/2017  
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da

Importo totale: € 65.824,96;  
Importo capitale: € 32.912,48;  
a favore di

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**4.2.2 Pignoramenti:**

- Trascrizione del 30/05/2018 - Registro Particolare 30187 Registro Generale 42938  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI MILANO - Repertorio  
5385 del 14/02/2018  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Pignoramento a favore di

Derivante da: atto di precetto

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**4.2.3 Altre trascrizioni:**

Nessuna.

**4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:**

La sottoscritta ha eseguito le ispezioni ipotecarie presso l'Agenda delle Entrate attra-  
verso la piattaforma Sister. Vedi allegati.

**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

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

**Spese di gestione condominiale:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 2.300 circa

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, scadute al momento della perizia: -

Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi: €  
15.475,77 circa in riferimento all'unità immobiliare oggetto del pignoramento.

Millesimi di proprietà: 33,39

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: non presente



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

Avvertenze ulteriori: Nessuna.

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

1) (1/1)

proprietario ante ventennio al 04/02/1980.

Titolare/Proprietario:

1)

dal 04/02/1980 al 13/12/1991.

In forza di scrittura privata con sottoscrizione autenticata

A rogito del notaio \_\_\_\_\_ in data 04/02/1980, rep. n. 212940

Titolare/Proprietario:

(1/2)

1) (1/2)

dal 13/12/1991 al 26/11/1996.

In forza di compravendita

A rogito del notaio \_\_\_\_\_ di Milano, in data 13/12/1991, rep. n. 72294

Titolare/Proprietario:

(1/2)

1) (1/2)

dal 26/11/1996 al 31/10/2000.

In forza di compravendita

A rogito del notaio \_\_\_\_\_ (MI), in data 26/11/1996, rep. n. 147979;  
trascritto a Milano 1, in data 11/12/1996, ai nn. 41071/29818.

Titolare/Proprietario:

1)

dal 31/10/2000 al 09/02/2005.

In forza di compravendita

A rogito del notaio \_\_\_\_\_ (MI), in data 31/10/2000, rep. n. 53386; trascritto a Milano 1, in data 13/11/2000, ai nn. 57537/39000.

Titolare/Proprietario:

(1/2)

1) (1/2)

dal 09/02/2005 ad oggi (attuali proprietari).

In forza di compravendita

A rogito del notaio \_\_\_\_\_ in data 09/02/2005, rep. n. 692/558; trascritto a Milano 1, in data 19/02/2005, ai nn. 10931/6326.

#### 7. PRATICHE EDILIZIE:

Immobile sito in via **Legnone 54 a Milano (Mi):**

Numero pratica: Atti: 196858/40674/1949

Intestazione:

Tipo pratica: Licenza edilizia

Oggetto: nuova costruzione fabbricato di cinque piani fuori terra ad uso abitazione del 17/01/1950

Abitabilità/agibilità non presenti nel fascicolo edilizio



Numero pratica: Atti: 83827/10750//1950  
 Intestazione: I  
 Tipo pratica: Licenza edilizia  
 Oggetto: ampliamento fabbricato – sottotetto abitabile  
 del 04/07/1950  
 Abitabilità/agibilità non presenti nel fascicolo edilizio

Numero pratica: Atti: 180371/35362/1950  
 Intestazione:  
 Tipo pratica: Licenza edilizia  
 Oggetto: sopralzo  
 del 12/04/1951  
 Abitabilità/agibilità non presenti nel fascicolo edilizio

Numero pratica: n. 253 Atti: 049637/16257/1988  
 Intestazione:  
 Tipo pratica: Concessione in sanatoria per opere edilizie (Condono)  
 Oggetto: chiusura di balcone con vetrata per formazione di veranda  
 Presentata in data 19/02/1986  
 Rilasciata in data 11/03/1988

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo economico [A3]

Per quanto riguarda l'alloggio e per quanto visionato, sono state riscontrate internamente le seguenti irregolarità:

- Sono stati modificati i tavolati interni di delimitazione della cucina creando un unico ambiente con il soggiorno, dotato di angolo cottura.  
Tali modifiche, non è ben chiaro se siano frutto di una variante progettuale non riportata correttamente sulle piante catastali (infatti nei disegni relativi alle pratiche edilizie depositate in comune, nella pianta del piano tipo è già presente l'angolo cottura così come appare nello stato dei luoghi attuale).  
In assenza di documentazione certa, si suggerisce la presentazione di Cila in sanatoria.
- Le aperture relative a soggiorno e angolo cottura sono prive di elementi oscuranti, diversamente da quanto prevede il Regolamento d'Igiene.
- In bagno è stato realizzato un ripostiglio in quota che non appare nelle piante.

*Regolarizzabili mediante:* presentazione Cila in sanatoria, previa verifica dei rapporti aeroilluminanti.

*Sanzione cila in sanatoria:* € 1.000,00

*Onorario Tecnico abilitato:* € 1.500,00 circa

*Opere da eseguirsi:* sistema di oscuramento da installare ove mancante.

**Oneri Totali: € 2.500,00 circa**

Tali costi sono puramente indicativi e sono soggetti a verifica da parte del futuro acquirente.

I costi sopra indicati saranno detratti dal valore del bene stimato per stabilirne la base d'asta.

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Adottato:	PGT
Zona omogenea:	T.R.F. – Tessuto urbano di recente formazione
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se sì, di che tipo?	-



Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	vedi N.T.A. Art. 2.1.a.II
Rapporto di copertura:	vedi N.T.A. Art. 2.1.a.II
Altezza massima ammessa:	vedi N.T.A. Art. 2.1.a.II
Volume massimo ammesso:	vedi N.T.A. Art. 2.1.a.II
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Nessuna

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto A

Appartamento posto al piano quarto, composto da ingresso/ disimpegno, soggiorno/angolo cottura, balcone verandato, bagno e camera.

Annesso vano solaio al piano quinto (sottotetto).

Per quanto riguarda il solaio, attualmente vengono utilizzati due vani adiacenti, l'ultimo ed il penultimo della fila.

Riferendosi ai confini indicati sull'atto di compravendita, non essendo chiara purtroppo l'individuazione tramite la pianta catastale, si ritiene che solo uno, il penultimo sia quello effettivamente di pertinenza dell'unità immobiliare, pertanto solo quello verrà computato.

**1. Quota e tipologia del diritto**

- **1/2** . **Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

- **1/2** di

Cod. Fiscale:

*Eventuali comproprietari:* Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **60,00**

E' posto al piano: 4 e 5

L'edificio è stato costruito nel: 1950

ha un'altezza utile interna di circa m. 3.00

L'intero fabbricato è composto da n. 7 piani complessivi di cui fuori terra n. 6 e di cui interrati n. 1.

Condizioni generali dell'edificio:

I muri perimetrali dell'edificio sono in mattoni pieni e i solai sono in cotto ad elementi preparati fuori opera.

La facciate sono in cemento decorativo nella fascia di base, e intonacate e tinteggiate nella restante parte.

I balconi hanno parapetti in muratura, sormontati da copertine in cemento.

Dal fronte stradale si accede tramite un androne al cortile interno pavimentato con sanpietrini, con presenza



di box a livello.

Esiste una servitù di passaggio che permette l'accesso al capannone restrostante ed al suo parcheggio pertinenziale, in cui attualmente si trova una palestra di fitness.

Il palazzo ha due scale: una sola dispone di ascensore esterno dal cortile.

L'unità immobiliare oggetto del procedimento è ubicata al quarto piano della scala sprovvista di ascensore.

Il portone di accesso alla scala è in alluminio color bronzo e vetro.

La scala è in cemento con corrimano in ferro verniciato.

Nell'insieme si presenta in discrete condizioni di conservazione e manutenzione: sono evidenti, sulla facciata interna, scrostamenti e screpolature dovuti ad infiltrazioni.

I solai di proprietà sono delimitati da separatori costruiti con assi di legno inchiodati tra loro, dotati di una sorta di porta di analoga manifattura.

#### Condizioni generali dell'immobile:

L'immobile si presenta in sufficienti condizioni necessitando di parecchi interventi di manutenzione ordinaria: viene considerato come da ristrutturare.

#### **Caratteristiche descrittive:**

##### **Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello	tipologia: <b>anta doppia a battente</b> materiale: <b>ferro e vetro</b> apertura: <b>manuale</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: In riferimento all'accesso su strada dell'androne.
Cancello	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>alluminio e vetro</b> apertura: <b>elettrica</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: In riferimento all'accesso alla scala di pertinenza.
Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta/anta singola a battente</b> materiale: <b>alluminio con vetrocamera semplice</b> protezione: <b>tapparelle</b> materiale protezione: <b>metalliche</b> condizioni: <b>sufficienti/discrete</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno e vetro</b> condizioni: <b>sufficienti/scarse</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>scarse</b> - Note: In riferimento all'accesso al solaio pertinenziale.
Pavim. Esterna	materiale: <b>piastrelle in ceramica</b> condizioni: <b>discrete</b> - Note: In riferimento ai balconi
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle in ceramica</b> condizioni: <b>discrete</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>battuto di cemento</b>



Plafoni	condizioni: <b>sufficienti</b> - Note: In riferimento al solaio materiale: <b>stabilitura</b> condizioni: <b>scarse</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>portoncino blindato in legno</b> condizioni: <b>sufficienti/scarse</b> - Note: In riferimento alla porta di accesso all'alloggio
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno e cucina</b> materiale: <b>piastrelle in ceramica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>in tutti gli altri locali</b> materiale: <b>intonaco civile tinteggiato</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<b>Impianti:</b> Citofonico	tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>funzionante</b> conformità: <b>non noto</b>
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>da normalizzare</b> conformità: <b>non esibita la documentazione</b>
Termico	tipologia: <b>condominiale con radiatori in ghisa e termovalvole di contabilizzazione</b> alimentazione: <b>non noto</b> stato: <b>funzionante</b> (come riferito dagli occupanti) condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>non esibita la documentazione</b>

**Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	Sconosciuta
Impianto a norma	Non è stata esibita alcuna documentazione; da normalizzare
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	Non esibita Esiste per l'impianto elettrico condominiale, come riferito dall'amministratore

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Condominiale con radiatori in ghisa e termovalvole di contabilizzazione



Stato impianto	funzionante
Epoca di realizzazione/adequamento	sconosciuta
Esiste la dichiarazione di conformità	Non è stata esibita alcuna documentazione

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

**Ascensori:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
--	----

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	SI
Esiste il C.P.I.	NO, sono in corso le pratiche di messa a norma

**Scarichi:**

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

**Ambiente:**

Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati e nel sottosuolo.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per quanto riguarda la determinazione della consistenza ci si è avvalsi della planimetria catastale, sottoposta a verifica durante il sopralluogo.

Superficie lorda di pavimento, calcolata anche sulla base ai rilievi che è stato possibile effettuare in data 27.09.2019:

- pareti divisorie interne, considerati al 100%;
- muri perimetrali esterni, considerati al 100%;
- muri a confine con parti comuni e con altre proprietà, considerati al 50%.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione	sup lorda di pavimento	51,29	1,00	51,29
Balcone verandato	sup lorda di pavimento	2,29	0,80	1,83
solaio	sup lorda di pavimento	6,66	0,20	1,33
		<b>60,24</b>		<b>54,45</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio



**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1-2019

Zona: Milano (MI) – Periferica/BOVISA, BAUSAN, IMBONATI

Tipo di destinazione: Residenziale

**Tipologia: economico**

Superficie di riferimento: Lorda

**Stato conservativo: Normale**

Valore di mercato min (€/mq): 1.400

Valore di mercato max (€/mq): 1.650

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

Nel caso dell'immobile in oggetto per la determinazione del valore di mercato è possibile usare il metodo di "stima sintetica", cioè adottando un procedimento sintetico - comparativo che risulta all'attualità il più affidabile per individuare il più probabile valore di mercato dei beni in esame, stimati come oggetto di trattazione per la vendita.

È stata effettuata un'indagine sui dati espressi attualmente dal mercato immobiliare della zona, per proprietà aventi caratteristiche consimili.

Il valore è da intendersi prettamente riferito e limitato alla data delle indagini, essendo esclusa qualsiasi considerazione di carattere previsionale, come anche potrebbe non corrispondere al prezzo ottenibile in sede di un'eventuale compravendita a trattativa privata, in quanto quest'ultima dipende sempre da situazioni soggettive delle parti contraenti.

Il valore del bene 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 1;

Uffici del registro di Milano;

Ufficio tecnico di Milano;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

**Osservatorio del mercato Immobiliare:**

abitazioni di tipo economico: in stato di conservazione normale valore min. 1.400 Euro/mq e valore max. 1.650 Euro/mq;

**Agenzie immobiliari:**

abitazioni di tipo economico valore min. 1.400 Euro/mq e valore max. 3.600 Euro/mq (stato di conservazione discreto/buono);

**Fiaip:**

residenziale in buono stato valore min. 1.800 Euro/mq e valore max. 2.000 Euro/mq;

**Parametri medi di zona** per destinazione principale (€/mq.): 2.674 Euro/mq; valore min. 1.510 Euro/mq e valore max. 2.000 Euro/mq (stato di conservazione da ristrutturare);



Borsino Immobiliare:

abitazioni di tipo economico: in stato di conservazione normale valore min. 1.230 Euro/mq e valore max. 1.324 Euro/mq;

Altre fonti di informazione:

Aste giudiziarie in zona:

appartamento valore min. 2.500 Euro/mq e valore max. 3.200 Euro/mq (discrete/buone condizioni);

**8.3 Valutazione corpi:**

Tenendo conto dei parametri di comparazione rilevati, della localizzazione, dell'esposizione e della vetustà dell'immobile, delle finiture, degli accessori a pertinenza, dello stato manutentivo dei luoghi, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale, si ritiene congruo un valore di € 1.300,00 al mq.

**A. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione di tipo economico [A3]	55,00	€ 1.300,00	€ 71.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 71.500,00
Valore corpo			€ 71.500,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero (arrotondato)			€ 71.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 71.500,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo economico [A3]	55,00	€ 71.500,00	€ 71.500,00

**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% )	€ 3.575,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 4.600,00
Spese tecniche di regolarizzazione:	€ 2.950,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
Giudizio di comoda divisibilità: l'immobile non è divisibile.	

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 60.375,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 42.300,00



Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 60.400,00

Poiché l'immobile risulta occupato da un debitore esecutato,  
e dal conduttore di un contratto di locazione ad  
uso abitativo non opponibile alla procedura,  
, può ritenersi libero al decreto di trasferimento,  
pertanto il valore a base d'asta suggerito è di: € 60.400,00

Gli immobili vengono valutati e sono posti in vendita a corpo e non a mi-  
sura, nello stato di fatto (esclusi gli arredi) e di diritto in cui si trovano.

#### 8.6 Regime fiscale della vendita

Secondo le normative vigenti.

L'Esperto alla stima  
Arch. Barbara Zocchi Ramazzi



Milano, 10 gennaio 2020

