

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Condominio via Giuseppe Di Vittorio n. 8, Milano**

contro:

N° Gen. Rep. **567/2018**

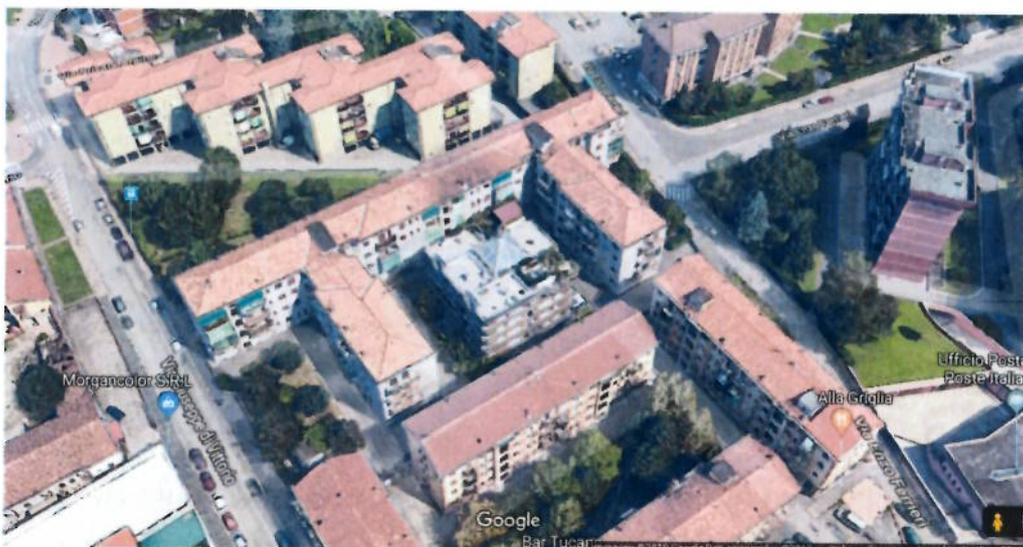
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 07/01/2020 h. 11,00

Giudice Esecuzioni: **Dr.ssa Gabriella MENNUNI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto unico

piena proprietà di appartamento - a Milano via Giuseppe Di Vittorio n. 8



Esperto alla stima: Arch. Sabrina Greco
Studio in: Via Chiasserini 68 - 20157 Milano
Email: sabrinagreco.arch@gmail.com
Pec: greco.9324@oamilano.it



INDICE SINTETICO

Bene: Via Giuseppe di Vittorio n. 8 - Milano

1. **Dati Catastali**

Lotto: unico

Corpo: A

Categoria: Abitazioni di tipo economico [A3]

Dati Catastali:

foglio: 329 - Particella: 177 - Sub: 50, P3-S1, vani 4, R.C. euro 382,18

2. **Stato di possesso**

Occupato dal debitore

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili
non accessibile

4. **Creditori Iscritti**

Ipotecari

- **Unipol Banca SpA sede Bologna** (creditore fondiario)

Pignoramenti

- **Condominio di Milano via G. di Vittorio 8**

5. Comproprietari
nessuno

6. Misure Penali
NO

7. **Continuità delle trascrizioni**
SI

8. **Prezzo**

Lotto: 001 -

Valutazione: € 94.640,00

Prezzo base d'asta da libero e al netto delle decurtazioni

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

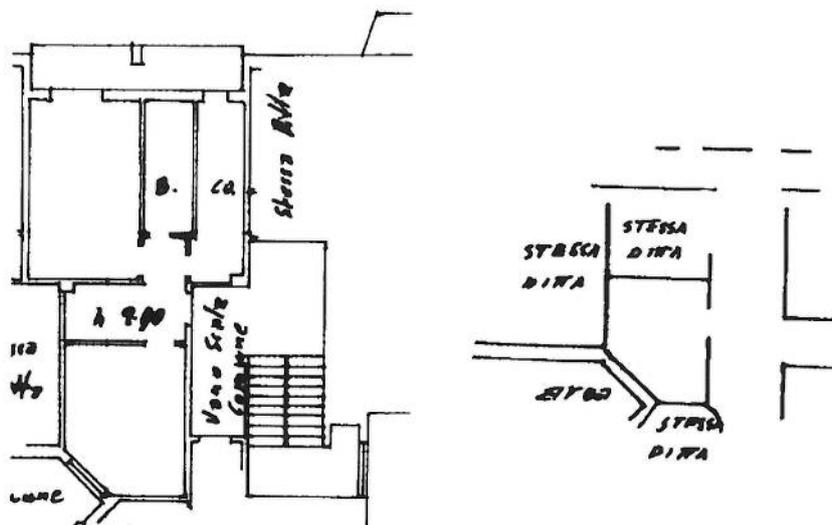
€ 88.000,00



Beni in Milano
via Giuseppe di Vittorio n. 8 – zona Quinto Romano

Lotto: UNICO

A Milano, bilocale al terzo piano senza ascensore composto da due locali, cucina, servizio e balcone, oltre alla cantina al piano seminterrato.



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

bene sito in Via Giuseppe di Vittorio n. 8

1. Quota e tipologia del diritto

1. di nata a

Cod. Fiscale:

2. di nato

Cod. Fiscale:

entrambi in regime di separazione dei beni (come da atto di provenienza)
 per ½ ciascuno e complessivamente **1/1 di piena proprietà**

Identificato al catasto Fabbricati di Milano:

Intestazione:

1. di iata a

Cod. Fiscale:

proprietà di ½ in regime di separazione dei beni

2. di nato a

Cod. Fiscale:

proprietà di ½ in regime di separazione dei beni

foglio	partic	sub.	Cat	consistenza	clas	Superficie catastale	Rendita	partita
329	177	50	A/3	4 vani	2	Totale: 59 m ² Totale escluse aree scoperte: 57 m ²	€ 382,18	287712
Indirizzo: VIA CALDERA n. 134						Piano 3-S1		

Mappali terreni correlate Foglio 329 - Particella 177

Scheda catastale del 05/12/1967 n. 1695514 reg. n. 15204

Derivante da:

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Impianto meccanografico del 30/06/1987



Millesimi di proprietà di parti comuni: 8,92/1000 (come da atto di provenienza e come comunicato dell'Amministratore)

Confini

- dell'appartamento: prospetto su area comune, altra u.i., vano scala, altra u.i., cortile condominiale, altra u.i.;

- della cantina: altra cantina, corridoio comune, altra cantina, area comune, altra cantina.

Conformità catastale:

Dall'esame della documentazione catastale acquisita e con accesso ai luoghi in data 07/11/2019 si riscontravano le seguenti irregolarità:

1. Nella visura catastale errata indicazione dell'indirizzo (via Caldera n. 134 invece di via Giuseppe di Vittorio n. 8)
2. Differente distribuzione interna. In fatto eliminazione dei locali d'ingresso e di distribuzione della zona giorno, con conseguente ampliamento del soggiorno

Regolarizzabili mediante:

1. Comunicazione all'Agenzia del territorio come da indicazioni fornite dalla stessa: "in caso di errori riscontrati nei dati catastali gli interessati possono richiederne la correzione nella banca dati del Catasto. La domanda di correzione può essere presentata presso gli uffici provinciali - Territorio o, in alcuni casi, utilizzando il servizio online "Contact center". Il richiedente deve indicare le proprie generalità, i dati catastali dell'immobile, la situazione riscontrata e le notizie utili alla correzione dell'errore." In ambito peritale la sottoscritta ha provveduto ad inviare la richiesta in data 28/11/2019, Contact Center - Territorio dell'Agenzia delle Entrate con il numero identificativo "22103922", andrà verificato il buon fine della stessa e in caso negativo effettuata una nuova comunicazione.
2. Aggiornamento della scheda catastale

Costi:

1. Nessuno, la comunicazione può essere presentata dalla proprietà
2. Per l'incarico ad un tecnico qualificato indicativamente euro 300,00 oltre oneri accessori e iva, inclusi oneri catastali

Note sulla conformità catastale: unità immobiliare non conforme

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il quartiere di Quinto Romano sorge a nord di Baggio e del Parco delle Cave, ha origini antiche che risalgono all'epoca romana ed ha una connotazione per lo più residenziale, è dotato dei principali servizi urbani (scuole, chiesa, esercizi commerciali ecc.) ai quali si aggiungono alcune dotazioni di servizi metropolitani (l'Acquatica, parco acquatico per il tempo libero, ed il campeggio di "Città di Milano", l'unico presente nel territorio comunale. In Via Caldera 85 c'è il campo da calcio della Vercellese 1926). Dal 2005 è attiva la cooperativa sociale Nuove Risorse che offre uno spazio compiti, una Biblioteca e attività culturali e didattiche per ragazzi ed adulti.

Via Giuseppe di Vittorio è un'asse stradale a prevalente connotazione residenziale che si attesta a sud su via Caldera e a nord prosegue in via Romanello fino a via Novara.

Caratteristiche zona: residenziale sub-urbana

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Parco delle Cave, Acquatica Park, Baggio, Settimo Milanese,

Servizi offerti dalla zona: entro un raggio di 500 metri farmacia, edicola, bar, banca, supermercati, alimentari, ufficio postale, giardinetti, centro parrocchiale, trattorie, sport club; entro 700 metri scuole, centro ippico, centro sportivo

Attrazioni paesaggistiche: Parco delle Cave, Bosco in Città

Principali collegamenti pubblici: autolinee nn. 76 e 80 con fermata a 50 m. (per/da Bisceglie M1/Quinto



Romano, Molino Dorino M1 /De Angeli M1); autolinea n. 423 a ca. 650 m. (Settimo Milanese/San Siro Stadio M5). Collegato alla viabilità provinciale tramite la Tangenziale Ovest / A50 (ingresso a ca. 3 Km) e via Novara (ca. 1 km).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dai debitori

Note: In data 07/11/2019 si eseguiva regolarmente l'accesso congiuntamente a persona delegata dal custode nominato. L'immobile risultava occupato dai debitori con due figli minorenni. Da interrogazione in Anagrafe tributaria alla data del 30/10/2019 non risultano registrati contratti di locazione e/o comodato a nome dei debitori.

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:

Convenzione

a favore del Comune di Milano

notaio dot. Giacomo Chiodi Daelli di Milano repertorio n. 15034/6563 del 07/12/1961

Iscritto/trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1

in data 02/01/1962 - Registro Particolare 179 Registro Generale 235

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 di Unipol Banca SpA sede Bologna

Contro

Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario, dott. CIANCIMINO SERGIO Repertorio 22315/7038 del 19/03/2013

Importo ipoteca: € 290.000,00 capitale € 143.898,53;

Durata mutuo: 30 anni

Iscritto/trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1

in data 25/03/2013 - Registro Particolare 2245 Registro Generale 15355

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento**

A favore di Condominio di Milano via G. di Vittorio 8

per la quota di 1/1 di piena proprietà

Contro

Derivante da: verbale di pignoramento immobili Repertorio 40430 del 31/08/2016



Iscritto/trascritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1
in data 06/10/2016 - Registro Particolare 43672 Registro Generale 64766;

- Pignoramento

A favore di Condominio di Milano via G. di Vittorio 8

per la quota di 1/1 di piena proprietà

Contro

Derivante da: verbale di pignoramento immobili Repertorio 6634 del 27/02/2018
Iscritto/trascritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1
in data 17/04/2018 - Registro Particolare 22187 Registro Generale 31102;
nota: ai sensi dell'art 561 cpc per il periodo 17/04/1998 – 17/04/2018 menzione positiva

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Aggiornamenti catastali in data 28/09/2019; aggiornamento ipotecario in data
28/11/2019

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale (regolamento di condominio depositato in atti notaio Gallavresi con verbale del 7 novembre 1962 repertorio n. 33903/12428):

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: circa € 1.800 (come comunicato dell'Amministratore)

Spese straordinarie deliberate:

E' in corso di redazione il certificato di Idoneità Statica del Condominio.

Alla data del 15/10/2019, come comunicato dall'Amministratore, non sono state deliberate spese straordinarie.

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

Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi: L'amministratore ha comunicato che sono in corso una decina di pratiche di recupero morosità.

Millesimi di proprietà: 8,92/1000 (come da atto di provenienza e come comunicato dell'Amministratore)

Cause in corso: E' aperta una causa tra il Condominio e l'ex società fornitrice del gas per importi non versati e per importi richiesti a conguaglio (circa €. 50.000,00) contestati con procedura legale in quanto mal documentati.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: immobile non accessibile

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: --

Attestazione Prestazione Energetica: certificato emesso il 17/07/2012 valido fino al 17/07/2022
CI 15146-038048/12

Indice di prestazione energetica: 176,1 kwh/mq annuo (classe "G")

Note Indice di prestazione energetica: il certificatore evidenzia che con la sostituzione delle chiusure



trasparenti comprensive di infissi rivolte verso l'esterno si potrebbe passare alla classe energetica "E".

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

Avvertenze ulteriori

Si riporta dall'ultimo atto di compravendita. "Si precisa: - che l'autorimessa al mappale 178 del foglio 329 è tassativamente esclusa dal Condominio; - che tra gli enti comuni sono comprese la centrale del gas censita al foglio 329, mappale 180, la portineria di cui al foglio 329, mappale 177 sub.57 e la cabina elettrica di cui al foglio 329, mappale 179 sub.10. Relativamente alla portineria ed alla cabina elettrica l'alienante dichiara che i dati catastali e le planimetrie depositate in catasto rispettivamente n.T/52732, registrata il 5 dicembre 1967 al n.15232 e n.E/843226, registrata il 5 dicembre 1967 al n.15226, sono conformi allo stato di fatto degli immobili in oggetto, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale; - che nei locali sotterranei adibiti a centrale termica sono installati anche gli impianti relativi al riscaldamento dell'autorimessa al mappale 178, impianti che rimangono di esclusiva proprietà della stessa; - che il serbatoio combustibile è comune con quello del condominio pertanto l'autorimessa concorrerà proporzionalmente alle spese di ordinaria e straordinaria manutenzione dello stesso e relative tubazioni; - che l'area a cortile al mappale 47 è soggetta a servitù di passo e transito sia pedonale che carraio a favore dell'autorimessa al mappale 178; - che la proprietà relativa alla predetta autorimessa ha il diritto di esporre insegne, targhe anche luminose, installare, gestire o fare gestire stazioni di servizio e carburanti con annessi serbatoi sull'area a cortile, senza obbligo di indennizzo sotto qualsiasi titolo e forma precaria inclusa; - che il condominio ha diritto di passo pedonale e carraio sull'area catastalmente annessa ai fabbricati ai mappali 184 (centottantaquattro), 182 (centottantadue) e 181 (centottantuno) del foglio 329 (trecentoventinove); detta servitù risulta dagli atti di vendita relativi ai condomini dei suddetti mappali; - che i proprietari di locali e cantine posti nel piano sotterraneo ed attraversati da condutture, cavi, etc., facenti parte degli enti comuni, dovranno permettere l'accesso a detti locali per ispezioni o riparazioni, in caso di assenza si impegnano a lasciare le chiavi a persona di loro fiducia facilmente reperibile. Si richiamano, altresì: - la convenzione privata con la società Gas Industriale di Raffineria (RAFF - IN - GAS) relativa agli impianti e distribuzione gas debitamente registrata a Milano - Atti Privati; - patti obblighi e condizioni relativi al supercondominio costituito fra i fabbricati in Milano distinti in Catasto con i mappali 3071, 3073, 3074 e 3075 particolarmente specificati nell'atto a rogito notaio Giacomo Chiodi Daelli di Milano in data 29 maggio 1962 repertorio n. 15974/6983 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano in data 2 luglio 1962 ai n.ri 34526/27743"

Si precisa che in luogo dell'autorimessa di cui sopra nel 2003 è stato edificato un nuovo edificio a destinazione residenziale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali Proprietari

1. di

2. di

in regime di separazione dei beni (come da atto di provenienza)

per $\frac{1}{2}$ ciascuno e complessivamente **1/1 di piena proprietà**

dal 19/03/2013

In forza di compravendita, notaio dott. CIANCIMINO SERGIO Repertorio 22314/7037 del 19/03/2013;

trascritto a Milano 1, in data 25/03/2013 - Registro Particolare 11242 Registro Generale 15346 contro DESSI' Cristian nato a Cagliari il 01/04/1976

6.2 Precedenti proprietari

Titolare/Proprietario:

dal 19/07/2012 al 19/03/2013

In forza di compravendita, notaio dott. TORNAMBE' MASSIMILIANO Repertorio 13315/8326 del 19/07/2012;



trascritto a Milano 1, in data 01/08/2012 - Registro Particolare 30452 Registro Generale 41583
contro VARESI Giuseppina nata a MILANO il 10/08/1945

Titolare/Proprietario:

..... (piena proprietà)
dal 03/10/2008 al 19/07/2012
In morte di a Milano in data 03/10/2008 (certificato di morte acquisito in ambito peritale e allegato);

Titolare/Proprietario:

..... (nuda proprietà)
..... (usufrutto)
dal 08/09/1995 al 03/10/2008
In morte di Milano in data 08/09/1995 (certificato di morte acquisito in ambito peritale e allegato);

Titolare/Proprietario:

..... (nuda proprietà)
..... (usufrutto con accrescimento)
..... (usufrutto con accrescimento)
dal 18/04/1972 al 08/09/1995
In forza di compravendita, notaio dott. LEBANO PASQUALE, in data 18/04/1972 rep. n. 20.564; trascritto a Milano 1, in data 15/05/1972 - Registro Particolare 24275 Registro Generale 37811 contro Immobiliare Lorenza 1959 srl

7. PRATICHE EDILIZIE:

In data 15/10/2019 venivano protocollate le richieste di accesso atti edilizi (pg 458876/19) e di acquisizione dei documenti edilizi conservati online (pg 0459004/19) presso l'ufficio preposto del Comune di via Bernina, si chiedeva inoltre di visionare gli atti di fabbrica ed eventuali modifiche nel decennio 2009-19 a nome dei proprietari (così come al punto 6. della presente relazione). In data 21/11/19 veniva visionato il fascicolo degli atti di fabbrica, mentre con PG 554097/19 del 29/11/2019 l'Area Sportello Unico per l'Edilizia inviava comunicazione che "nulla figura essere stato presentato" nel decennio richiesto.

Intestazione: Soc. Immobiliare Lorenza

Tipo pratica: Licenza per Opere Edilizie

Per lavori: Costruzione fabbricato di quattro piani fuori terra ad uso abitazione e recinzione della proprietà. Via Caldera 134/6 e 134/8

Rilascio in data: atti 28811/734/1961 del 24/07/1961

Licenza di Occupazione/agibilità/abitabilità: non presente

7.1 Conformità edilizia:**Diffomità:**

Dall'esame della documentazione edilizia acquisita e con accesso ai luoghi in data 07/11/2019 si riscontrano le seguenti irregolarità:

1. Differente distribuzione interna. In fatto eliminazione dei locali d'ingresso e di distribuzione della zona giorno, con conseguente ampliamento del soggiorno
2. Differente distribuzione del piano cantine

Regolarizzabili mediante:

1. Presentazione di pratica edilizia in sanatoria previo incarico ad un tecnico abilitato
2. Il condominio dovrà presentare una pratica edilizia in sanatoria

Costi:

1. Per l'incarico ad un tecnico qualificato indicativamente euro 1.000,00 oltre oneri accessori e iva, per sanzione euro 1.000,00. Si precisa che nel caso in cui si possa dimostrare che l'abuso è stato effettuato da più di cinque anni, la sanzione non è dovuta.



7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	di C.C. n. 16 del 22 maggio 2012 (BURL serie avvisi e concorsi n. 47 del 21 novembre 2012) e smi Ultimo aggiornamento: delibera C.C. n.24 del 11/09/2017
Zona omogenea:	ARU - Ambiti di rinnovamento urbano (Titolo II_ Capo III) Tessuto di rinnovamento urbano
Norme tecniche di attuazione:	Art. 17.2 del piano delle regole
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]

A Milano, bilocale al terzo piano senza ascensore composto da due locali, cucina, servizio e balcone, oltre alla cantina al piano seminterrato.

Unità immobiliare a parte di complesso condominiale realizzato nella prima metà degli anni Sessanta del Novecento. L'edificio è costituito da un unico corpo edilizio alto 4 piani fuori terra, oltre piano interrato, con copertura a doppia falda, strutture in cemento armato, solai in latero-cemento, murature esterne con doppia muratura in tavolati forati e interposta camera d'aria. Le facciate sono rifinite con intonaco plastico di colore grigio, i balconi sono a sbalzo e in loggia con ringhiere in bacchette di ferro, i serramenti sono oscurati da tapparelle.

Il riscaldamento è centralizzato. E' presente l'impianto citofonico e l'antenna tv centralizzata. Lo stabile è collegato alle normali utenze urbane (acquedotto, fogna ecc.). Non è presente l'ascensore.

L'appartamento oggetto di perizia è posto al piano terzo nonché ultimo (quarto fuori terra) della scala "B" e ha doppio affaccio a nord-ovest (balcone con soggiorno, cucina e bagno) e sud, entrambi gli affacci prospettano su cortili interni. Si accede dal corpo scale in una zona di ingresso indivisa rispetto al soggiorno e da qui agli altri ambienti. Il soggiorno ha forma regolare, bagno e cucina si sviluppano in lunghezza e hanno una larghezza ridotta (rispettivamente circa cm. 120 e 130), la camera ha pianta rettangolare con uno spigolo smussato. Il balcone è in loggia ed è profondo circa 100 cm.

I serramenti esterni sono in alluminio con doppi vetri, oscurati da tapparelle in plastica, quelli interni sono in legno tamburato. I pavimenti hanno rivestimento in piastrelle di ceramica dim. cm 30x30 posate in diagonale, i caloriferi sono in ghisa, il portoncino d'ingresso è blindato. Le pareti sono intonacate con finitura al civile ad eccezione del bagno dove è presente il rivestimento in piastrelline tipo mosaico. La caldaia è installata sul balcone.

Gli impianti elettrico e idraulico sono sottotraccia.

I locali hanno un'altezza utile di m. 2,95 circa.

La cantina è posta al piano seminterrato, ha finiture al rustico e un'altezza utile di circa m. 2,10



1. Quota e tipologia del diritto

1. di

2. di

per 1/1 di piena proprietà

Superficie complessiva lorda di circa mq 65

E' posto al piano: terzo

L'edificio è stato costruito nel: 1961

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,95

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente.

Il condominio si presenta in discreto stato di manutenzione.

L'appartamento necessita di ristrutturazione (in particolare serramenti esterni e interni da sistemare, tap-parelle con corda rotta). Sono inoltre presenti tracce di muffa sul soffitto e in particolare in prossimità de-gli spigoli, le case probabilmente sono imputabili allo stato del solaio e andrebbe richiesto l'intervento del condominio.

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

Riscaldamento: Esiste l'impianto di riscaldamento. In ambito peritale non è stato possibile acquisire docu-mentazione relativa agli impianti impianti

Ascensori: L'immobile non dispone di ascensore.

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, com-prensiva 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 equiva-lente.

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	Superfi- cie	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 immo- bili autonomi-.	52,00	100%	52,00
Balconi			
Balconi comunicanti con i vani principali e con i vani accessori fino a mq. 25	6,00	30%	1,80
Vani Accessori a servizio indiretto dei vani princi- pali quali soffitte, cantine, e simili, computata nella misura			
comunicanti con i vani principali e con i vani accessori diretti non comunicanti	0 7,00	50% 25%	0 1,75
totale	65,00		56

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Agenzia del territorio

Periodo: 1-2019



Zona: Suburbana/BAGGIO, Q. ROMANO, MUGGIANO

Tipo di destinazione: residenziale

Superficie di riferimento: lorda

Tipologia: Abitazioni civili

Stato conservativo: normale

Valore di mercato min (€/mq): 1.650

Valore di mercato max (€/mq): 2.300

Criteri estimativi Borsinoimmobiliare.it

Periodo: dicembre 2019

Zona: Milano - Baggio, Q. Romano, Q. Cagnino

Tipo di destinazione: residenziale

Tipologia: Abitazioni civili (da ristrutturare)

Superficie di riferimento: lorda

Valore di mercato min (€/mq): 1.324

Valore di mercato max (€/mq): 1.514

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data: 05/12/2019

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/77206392/>

Descrizione: luminoso bilocale in stabile civile in zona verde e tranquilla è composto da ingresso , soggiorno, cucina , camera e bagno.

l'appartamento è al secondo piano di palazzina senza ascensore, e' arredato e funzionale.

vicino a mezzi di superficie , di fianco alla chiesa di zona , tranquillo e luminoso, ideale per coppie o da mettere a reddito

Indirizzo: Milano – Via Giuseppe di Vittorio n. 8

Superfici principali e secondarie: 55

note: immobile nello stesso stabile, di analoga metratura ma al 2 piano e semplicemente ristrutturato

Prezzo proposto: 95.000

pari a 1.727,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data: 05/12/2019

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/77194800/>

Descrizione: In zona tranquilla, in contesto senza ascensore, proponiamo bilocale di mq.50 ca. composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, camera da letto matrimoniale, bagno finestrato e balcone, oltre ad ampia cantina. Finiture interne: porta blindata, infissi con doppi vetro, tapparelle elettriche.

Indirizzo: Milano – Via Giuseppe di Vittorio n. 8

Superfici principali e secondarie: 50

note: immobile nello stesso stabile, di analoga metratura ma al 2 piano e semplicemente ristrutturato.

Prezzo proposto: 108.000

pari a 2.160,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data: 05/12/2019

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/75769530/>

Descrizione: Immobile a reddito con contratto regolare di 4+4

Bilocale in zona Quinto Romano, zona ricca di spazi verdi, paco del treno, bosco in città e parco delle cave.

Nei pressi troviamo i beni di prima necessita, come bar, ristoranti, scuole e molto altro.

Ubicato al piano rialzato di una palazzina in buone condizioni.



Zona strategica per chi si muove sia con i mezzi pubblici, fermata autobus sotto casa che porta alla metropolitana in pochi minuti sia per chi si muove in auto, ingresso della tangenziale Ovest in pochi minuti.

Internamente l'appartamento è in discrete condizioni ed è così composto:

Ingresso, cucina semi-abitabile, camera da letto, bagno finestrato con vasca e ampio soggiorno ben illuminato. Riscaldamento centralizzato con spese condominiali di circa 1600 € annue.

Indirizzo: Milano – Via Giuseppe di Vittorio n. 8

Superfici principali e secondarie: 56

note: immobile nello stesso stabile, di analoga metratura ma al piano rialzato

Prezzo proposto: 76.000

pari a 1.357,00 Euro/mq (immobile affittato)

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; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1; Uffici del registro; Comune – ufficio urbanistica e edilizia privata – ufficio Anagrafe; Atto di provenienza; Bollettini e agenzie immobiliari di zona; documentazione condominiale; documentazione agli atti.

8.3 Valutazione corpi:

8.3.1 Confronto di mercato

Si acquisisce il dato massimo delle rilevazioni dell'Agenzia del Territorio I-2019 per immobili in ottimo stato - abitazioni civili a destinazione residenziale, che viene riparametrato con un coefficiente correttivo del 35% più sotto calcolato in base alle caratteristiche specifiche del bene, quindi il prezzo dell'immobile in stato conservativo normale viene valutato circa € 95.000,00.

Coefficienti e punti di merito

descrizione	indice
FATTORI POSIZIONALI	
Posizione relativa alla zona OMI Posizione rispetto alla zona presa in considerazione dai prezari	-3,00
CARATT. INTRINSECHE dell'Edificio	
Stato conservativo	
Realizzato da oltre 30 anni con manutenzioni	-15,00
Livello manutentivo complessivo	-1
Ascensore - assente	-3,00
Destinazione prevalente del fabbricato	
Residenziale	0,00
CARATT. INTRINSECHE dell'Unità	
Livello manutentivo complessivo	-7,00
Finiture	
Normali	0,00
Piano	



Ultimo senza ascensore	-3,00	
Esposizione		
Normale	0,00	
Impianti		
Non revisionati	-1,00	
Spazi interni		
stretti (bagno e cucina)	-2,00	
	-35,00	65%

A. Abitazione di tipo economico [A3]

€/mq media della valutazione massima dei bollettini OMI per appartamenti civili in ottime condizioni di manutenzione	Superficie commerciale mq	Valutazione al mq applicato il coefficiente di riduzione	Valutazione dell'immobile oggetto di perizia
€ 2.600,00	56	€ 1.690,00	€ 94.640,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 94.640,00

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%)	€ 4.732,00
Spese per manutenzione straordinaria	€ --
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.300,00
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:	€ 87.608,00
Arrotondato	€ 88.000,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 88.000,00

Allegati

- Copia atto di provenienza
- Documentazione ipocatastale aggiornata
- Fotografie interno – esterno
- Scheda catastale
- Documentazione edilizia
- Valutazione dei bollettini dell'Agenzia del Territorio (Geopoi) e del sito "borsinoimmobiliare"
- Verifica contratti e/o comodati
- Documentazione condominiale
- Anagrafe – certificati di morte
- APE
- 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 14 pagine più allegati.

Data
05-12-2019

L'Esperto alla stima
Arch. Sabrina Greco

