

Tribunale di Milano

SEZIONE FALLIMENTARE

N. Gen. Rep. _____
data udienza _____

Giudice Delegato: _____
Curatore Fallimentare: _____

RAPPORTO DI VALUTAZIONE **Lotto Uno** **Via Benvenuto Cellini n. 21, Milano (MI)**



Esperto alla stima: ...
Studio in: Corso Magenta 87 - 20123 Milano
Telefono: :
Fax: :
Email: s

Bene in **Milano (MI)**
Via Benvenuto Cellini n. 21
LOTTO UNO

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DI VALUTAZIONE:

Identificativo corpo: Abitazione.

Immobile in comune di: Milano (Milano) alla Via Benvenuto Cellini n. 21.

1.1. Quota e tipologia del diritto

Proprietà per la quota di **3/10** relativo a
l'11.00

L'immobile oggetto di valutazione, è costituito da un **appartamento** per civile abitazione **al piano primo** con annesso **locale cantina al piano S1**, sito nel Comune di Milano (MI) alla Via Benvenuto Cellini n. 21. Il bene in esame, è composto da due vani oltre servizio e annesso vano cantina al piano S1. L'abitazione sviluppa una superficie lorda di circa mq **47** e vano cantina di 13 mq.

Eventuali comproprietari: nessuno.

Identificato al Catasto Fabbricati:

Intestazione: l'immobile in esame, risulta in ditta a:

- **_____** (C.F. _____) proprietaria per la quota di **3/10**;
- **_____** (C.F. _____) proprietaria per la quota di _____;
- **_____** (C.F. _____) proprietaria per la quota di **4/10**;

La comunicazione catastale: l'unità immobiliare, è identificata al catasto fabbricati al:

- **Foglio n. 393, particella n. 244, subalterno n. 33**, Via Benvenuto Cellini n. 21, piano 1-S1, zona censuaria 2, categoria A/4, classe 4, consistenza 2.5 vani, superficie catastale 55 mq (totale escluso aree scoperte 55 mq), rendita € 251,77.

Derivante da: VARIAZIONE del 9.11.2015- inserimento in visura dei dati di superficie. VARIAZIONE del 29.09.2015 protocollo n. MI10637171 in atti dal 29.09.2015 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 311249.1/2015).

Confini: l'abitazione confina a nord con il cavedio e altra proprietà, a sud e ad ovest con altre proprietà e ad est con il cortile interno e con il ballatoio comune. Il vano cantina al piano interrato confina a nord, ad ovest ed est con altre proprietà e a sud con il corridoio comune.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'immobile in esame, è ubicato in zona sud-est di Milano, a breve distanza dal centro città. La zona di riferimento è a carattere prevalentemente residenziale ed è ben servita da tutte le urbanizzazioni primarie e secondarie, oltre ad essere ben collegata dai mezzi pubblici.

Caratteristiche zona: semicentrale di pregio.

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi riservati ai residenti. La zona è provvista di tutte le urbanizzazioni primarie e secondarie.

Importanti centri limitrofi: non specificato.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale.

Attrazioni paesaggistiche: Giardini Pubblici Indro Montanelli.

Attrazioni storiche: Piazza Cinque Giornate, Piazza Risorgimento, Piazza San Babila, Piazza Duomo.

Principali collegamenti pubblici: Linea tranviaria (9,12,19,27), linea autobus

(73).

Servizi offerti dalla zona: sono presenti tutte le attività a servizio della residenza.

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Abitazione.

Alla data del sopralluogo, l'immobile in esame risulta occupato da F. (comp

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:

Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

Dalle **visure ipotecarie per immobile** prodotte in atti, sono state individuate nel ventennio sull'immobile in esame, le seguenti **formalità pregiudizievoli**:

4.2.1. **Iscrizioni:**

Ipoteca volontaria (attiva) a favore di

(SO) C.F. e contro con sede in Sondrio
) il nata a
terzo datore di
ipoteca e per il diritto di proprietà per la quota di 4/10,
ta a il .F.
terzo datore di ipoteca e proprietaria per la quota di 3/10,
nata a

terzo datore di ipoteca e proprietaria per la quota di

3/10 e N

in Milano C.F. debitore non datore di ipoteca,
derivante da concessione a garanzia di finanziamento a rogito del
Notaio Dr.ssa SAROTTI Francesca di Cedegolo (BS), del 2.12.2011
repertorio presso l'Agenzia delle Entrate-

Ufficio Provinciale di Milano - Territorio- Servizio di Pubblicità
Immobiliare di Milano 1 in data 14.12.2011 ai numeri

Importo ipoteca: **€ 136.000,00;**

Importo capitale: **€ 80.000,00.**

Note: gravante sull'immobile in esame (Fg. n. 393 ptc. n. 244 sub. n. 33).

Ipoteca volontaria (attiva) a favore di

C.F. con sede in
(SO) il nata a
F. debitore
ipotecario e per il diritto di proprietà per la quota di 4/10
ta a

debitore ipotecario e proprietaria per la quota di 3/10 e
nata a C.F.

debitore ipotecario e prop

derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito

del Notaio Dr. CORRADINI Pier Paolo di Ardenno (SO), del
16.08.2016 repertorio n. _____ critta presso l'Agenzia delle
Entrate- Ufficio Provinciale di Milano - Territorio- Servizio di
Pubblicità Immobiliare di Milano 1 in data 1 _____ ai numeri

Importo ipoteca: € 1.105.000,00;

Importo capitale: € 650.000,00.

Note: gravante sull'immobile in esame (Fg. n. 393 ptc. n. 244 sub. n. 33).

4.2.2. *Pignoramenti:*

Nessuno.

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

1

_____ **A.S.**, per il diritto di
proprietà per la quota di 3/10 e contro f _____ ta a
_____ O) I _____ .F. _____ di

proprietà per la quota di 3/10, derivante da **se** _____ **va**
di f. _____ messa dal Tribunale di Milano in data 28.11.2018,
repertorio n. 1254, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate- Ufficio
Provinciale di Milano - Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare di
Milano 1 in data 10.01.2019 ai nn.

Note: gravante sull'immobile in esame (Fg. n. 393 ptc. n. 244 sub. n. 33).

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

4.2.5. *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

Precisazioni. Da ulteriori indagini svolte presso l'Agenzia delle
Entrate- Ufficio Provinciale di Milano- Sezione di Pubblicità
Immobiliare di Milano 1 (cfr. all. 6), è emerso che **non vi sono altre**
formalità gravanti sull'immobile in esame.

4.3. **Misure penali**

Nessuna.

4.4. **Giudizio di conformità urbanistico- edilizia e catastale**

In sede di sopralluogo, è stato constatato che l'immobile in esame è in
parte conforme con quanto rappresentato sulla scheda catastale (in
atti al NCEU dal 10.06.1987- all. 2), per avvenute modifiche interne. In
particolare, è stato ampliato il bagno esistente ed è stato spostato il
tramezzo di separazione tra la camera da letto ed il soggiorno. Tali
modifiche sono conformi al progetto allegato alla comunicazione del
15.06.1988 presentata al Comune di Milano (cfr. all. 9). Pertanto, è
necessario aggiornare la scheda catastale con pratica DOCFA. Si
stima un costo complessivo di **circa Euro 500,00**, con tecnico abilitato.

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

Spese di gestione condominiale

Identificativo corpo: Abitazione.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: circa € 1.200,00.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora
scadute al momento della perizia: nessuna.

Spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente: €
2.454,97.

Precisazioni. La quota insoluta della _____ ietaria del
bene in esame per la quota di 3/10) nei confronti del condominio, è pari a €
736,49.

Millesimi di proprietà: 19,34 di proprietà.
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: no.
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: si rimanda al regolamento di condominio (cfr. all. 7).
Attestazione di Prestazione Energetica: assente.
Indice di prestazione energetica: nessuno.
Note Indice di prestazione energetica: nessuna.
Vincoli di prestazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: non specificato.
Avvertenze ulteriori: non specificate.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. Attuali proprietari:

L'immobile in esame è pervenuto alle Sig.re
 .F. a a
 quota di 3/10, a T, proprietaria per la
 82L63 L175S, proprietaria per la quota c T A
 nata a) il F. oprietaria per
 la quota di 4/10, in virtù di atto di assegnazione a socio per scioglimento di
società a rogito del Notaio Dr. SCHIANTARELLI Giandomenico di Tirano del
 repertorio n. ascritto a Milano 1 il 17.03.2009 ai
 nn. alla società
 in sede in Milano (MI) C.F.

Precedenti proprietari:

In precedenza, il bene in oggetto è pervenuto alla società F.
 di F. è di atto di scissione a rogito del
 Notaio Dr. CEDERNA Franco di Sondrio (SO) del 13.01.1995 repertorio n.
 registrato a il 2.02.1995 al n. 128 vol. 1, dalla
 società F. in sede i
 (SO) C.F. sua volta, l'unità immobiliare in oggetto è
 pervenuto alla società in
 virtù di atto di compravendita a rogito del Notaio Dr. CEDERNA Franco di
 Ardenno (SO) del 13.10.1993 repertorio n. registrato a
 Morbegno (SO) il 2.11.1993 e trascritto a Milano 1 in data 9.11.1993 ai
 numeri 37014/24965, dal Sig. ato Sc O) il
 1. Sig.
 divenuto proprietario del bene in esame, per averlo acquistato a seguito
 di atto di compravendita a rogito del Notaio Dr. CEDERNA Franco di
 Ardenno (SO), in data 27.02.1988 n. 2 di repertorio, registrato a Morbegno
 (in data 1:
 n.

7. PRATICHE EDILIZIE-URBANISTICHE:

Identificativo corpo: Abitazione.

Numero pratica:

Intestazione:

Tipo pratica:

Note tipo pratica:

Per lavori di:

Oggetto:

Note: le opere di costruzione dell'edificio condominiale in esame, risalgono al periodo anteriore al 1° settembre 1967.

Identificativo:

Intestazione:

Tipo pratica: Comunicazione del 15.06.1988.

Per lavori di: modifiche interne.

Oggetto: modifiche interne.

Presentata in data 15.06.1988.

Note: tale pratica si riferisce alle modifiche interne conformi allo stato attuale dei luoghi.

Descrizione dell'immobile: **Abitazione** di cui al punto 1.1.

Ubicazione e caratteristiche di zona

L'immobile oggetto di valutazione, é costituito da un **appartamento per civile abitazione al piano primo con annessa cantina al piano S1**, interno n. 27, sito nel Comune di Milano (MI), alla Via Benvenuto Cellini n. 21. L'immobile in esame, fa parte integrante di un edificio signorile dei primi del '900, ubicato a breve distanza dal centro di Milano (a circa 2 km da Piazza Duomo). La zona di riferimento é caratterizzata da un contesto urbano misto, costituito in prevalenza da abitazioni e in misura minore da negozi ed uffici. Inoltre, la zona é ben servita dai mezzi pubblici quali, linea autobus e tranviaria.



Foto satellitari



Foto satellitari

L'edificio di interesse è ubicato in Via Cellini, con ingresso carrabile e pedonale comune dal civico numero 21 (cfr. all. 4). Lo stabile presenta pianta irregolare con corte centrale e si sviluppa su sei piani fuori terra, oltre al piano interrato. Il piano terra è destinato in parte a locali commerciali (su Via Cellini) ed in parte ad abitazioni, così come i piani superiori; il piano seminterrato è adibito a cantine. L'accesso alle varie unità immobiliari è garantito da scale condominiali e relativi ascensori (cfr. all. 4). Nel caso specifico, il vano scala di interesse è ubicato in fondo a destra dell'androne condominiale (cfr. all. 2-3-4,9). Giunti al piano primo, si procede a destra lungo il ballatoio comune sino ad arrivare in fondo all'immobile in esame (cfr. all. 2-3-4,9). Il bene presenta affaccio sul cortile interno (cfr. all. 4). Il fabbricato in oggetto è dotato di servizio di portineria.



Foto satellitare



Foto satellitare. Appartamento per civile abitazione al piano primo con annessa cantina al piano S1, sito in Milano (MI) alla Via Benvenuto Cellini n. 21

Caratteristiche strutturali e rifiniture del fabbricato condominiale

L'edificio signorile di cui è parte integrante l'immobile in esame, presenta struttura portante in muratura e solai in latero-cemento; i tramezzi interni sono realizzati in mattoni pieni dello spessore di 10 cm; la copertura del tetto è a doppio spiovente rivestita in coppi. L'androne condominiale è pavimentato in pietra e ciottolato di fiume (cfr. all. 4); le pareti sono rifinite ad intonaco civile liscio e tinteggiate con idropittura di colore beige ed il soffitto, di colore bianco (cfr. all. 4). Il portone di ingresso dell'edificio in oggetto, è in legno originario dell'epoca (cfr. all. 4). L'androne condominiale è chiuso (lato cortile) da cancello in ferro di colore grigio antracite (cfr. all. 4). Il cortile interno condominiale, presenta pavimentazione in pietra e ciottolato, intervallato da aiuole verdi ed alberi di piccolo fusto (cfr. all. 4); i prospetti interni del cortile, presentano un basamento ad intonaco di cemento (alto circa 80 cm da terra) ed intonaco di colore beige per i piani superiori (cfr. all. 4); i ballatoi comuni (presenti sui lati nord e sud) sono chiusi da ringhiere in ferro di colore grigio antracite (cfr. all. 4). Le finestre che si affacciano sul cortile, sono in legno con elementi oscuranti (persiane), anch'esse in legno (cfr. all. 4).



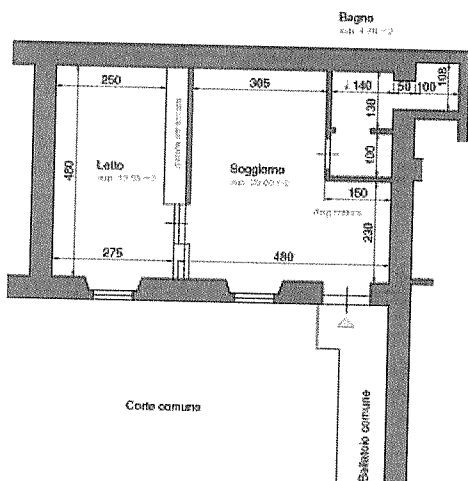
Il vano scala condominiale di interesse, di pianta a L ed ascensore centrale, presenta alzate tinteggiate di colore bianco e pedate rivestite in pietra (cfr. all. 4); i pianerottoli di arrivo e di riposo, sono pavimentati in pietra (cfr. all. 4); le pareti, sono rifinite ad intonaco civile liscio e tinteggiate con idropittura di colore beige e grigio (cfr. all. 4); il soffitto è tinteggiato di colore bianco (cfr. all. 4); le ringhiere sono in ferro battuto originarie dell'epoca (cfr. all. 4). Il vano ascensore di interesse, è stato realizzato con struttura in ferro verniciato di colore nero (cfr. all. 4). La rampa di collegamento al piano interrato è in cemento, le cui alzate e pedate sono tinteggiate di colore grigio (cfr. all. 4); i corrimano sono in ferro (cfr.

all. 4); il corridoio comune è pavimentato con battuto di cemento e le pareti, compreso il solaio (voltato a botte ribassata), sono mattoncini a vista (cfr. all. 4); l'impianto elettrico è del tipo a vista (cfr. all. 4). Il prospetto esterno del fabbricato in esame, si presenta in ottime condizioni di manutenzione e conservazione, con facciata rifinita ad intonaco civile liscio di colore beige, intervallata da marcapiani, cornici e decori in pietra (cfr. all. 4); i balconi presentano ringhiere in ferro battuto originali dell'epoca (cfr. all. 4); gli infissi sono in legno e le persiane (a scomparsa) sono, anch'esse, in legno (cfr. all. 4).

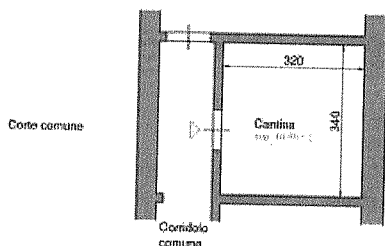
Unità immobiliare (abitazione al piano primo)

L'abitazione in esame al **primo piano** con annessa cantina al piano interrato, facente parte integrante dell'edificio sopra descritto, è ubicato a destra per chi sale la scala condominiale (cfr. all. 2-3-4,9). Precisamente giunti al piano primo, si procede a destra e poi in fondo, lungo il ballatoio comune fino ad arrivare al bene di interesse (cfr. all. 2-3-4,9). L'abitazione oggetto di valutazione, allo stato attuale, è composta dall'ingresso/soggiorno/ angolo cottura, da una camera da letto e da un bagno (cfr. all. 2-3-4,9). Esattamente l'immobile risulta così distribuito: dall'ingresso, si accede direttamente in un unico ambiente adibito a soggiorno/angolo cottura. A destra del suddetto vano, si trova il bagno mentre, proseguendo a sinistra, si entra nella camera da letto (cfr. all. 2-3-4,9). L'immobile presenta affaccio sul cortile interno (cfr. all. 2-3-4,9). Al piano interrato, il locale cantina è ubicato a destra per chi scende la scala condominiale e precisamente risulta essere (proseguendo lungo il corridoio comune), la terza porta a destra (cfr. all. 2-3-4,9).

PIANTA PIANO PRIMO
h 3.30 m
superficie lorda abitazione 47.33 mq
superficie netta abitazione 38.26 mq



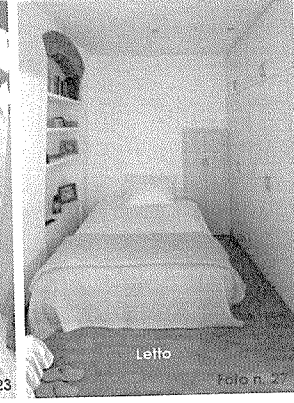
PIANTA PIANO CANTINA
h 2.50 m
superficie lorda cantina 12.75 mq
superficie netta cantina 10.68 mq



Appartamento per civile abitazione al piano primo con annessa cantina al piano S1,
sito in Milano (MI) alla Via Benvenuto Cellini n. 21-
Pianta Piano 1-S1. Stato dei luoghi

Rilievo grafico a cura del CTU

L'accesso all'unità immobiliare in esame, avviene direttamente nel vano **soggiorno/angolo cottura**, di pianta rettangolare e di superficie utile di 20 mq (cfr. all. 2-3-4,9), a sua volta collegato a destra con il **bagno**, di pianta rettangolare e superficie utile di circa 5 mq (cfr. all. 2-3-4,9) e a sinistra, con la **camera da letto** di pianta rettangolare e superficie utile di circa 14 mq (cfr. all. 2-3-4,9). Il vano **cantina** al piano S1, presenta pianta rettangolare e superficie utile di circa 11 mq (cfr. all. 2-3-4,9).



Finiture interne dell'immobile

L'immobile in esame presenta pareti, compreso il soffitto, rifinite ad intonaco civile liscio e tinteggiati con idropittura di colore bianco (cfr. all. 4); inoltre, il soffitto presenta un abbassamento di volta in cartongesso con impianto di illuminazione a faretto (cfr. all. 4). L'abitazione è pavimentata con parquet ad esclusione del bagno (cfr. all. 4). Quest'ultimo, dotato di tutti i sanitari e della doccia, presenta pareti e pavimento rivestiti con piastrelle di ceramica di colore bianco e grigio (cfr. all. 4); l'infisso è in alluminio e vetro satinato (cfr. all. 4); la porta di accesso è in legno tamburato (cfr. all. 4). Gli infissi (con affaccio sul cortile interno) sono in legno con doppi vetri e persiane anch'esse, in legno (cfr. all. 4). La porta di collegamento alla camera da letto è in alluminio e vetro satinato (cfr. all. 4). La porta di ingresso dell'abitazione è in ferro e vetro satinato (cfr. all. 4). Il vano cantina al piano interrato presenta pavimentazione in battuto di cemento e le pareti, compreso il solaio, sono mattoncini a vista (cfr. all. 4); la porta di accesso, è in lamiera (cfr. all. 4).

L'abitazione si espone su due lati, garantendo una buona areazione ed illuminazione naturale degli ambienti. L'unità immobiliare, è dotata di impianto elettrico, gas, di impianto di riscaldamento (autonomo), di impianto citofonico, telefono e tv.

Quota e tipologia del diritto

Proprietà per la quota di **3/10** relativo a C.F

ita a

Eventuali comproprietari:

proprietaria per la quota di 3/10 e

i, proprietaria per la quota c

Superficie lorda complessiva dell'abitazione di circa **mq 47**.

E' posto al piano primo.

L'edificio è stato costruito precedentemente al 1967 ed è composto da n. 7 piani complessivi, di cui n. 6 fuori terra e n. 1 interrato.
L'immobile ha un'altezza interna di 3.30 m.

Stato di manutenzione generale: ottimo.
Condizioni generali dell'immobile: ottime.
Condizioni generali dell'edificio: ottime. Edificio d'epoca di pregio su Via Benvenuto Cellini, in ottime condizioni di conservazione e manutenzione.

Consistenza

La superficie lorda coperta dell'**abitazione al piano primo** è di **47.33 mq**. L'altezza interna utile è di 3.30 m. La superficie coperta interna netta, complessivamente è di **38.25 mq**, ed è così composta:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/ Potenziale (mq)	Coeff.	Superficie equivalente (mq)
Ingresso/soggiorno/ang. cottura	Sup. reale netta	20.00	1,00	20.00
Bagno	Sup. reale netta	4.70	1,00	4.70
Letto	Sup. reale netta	13.55	1,00	13.55
		38.25		38.25

La superficie lorda coperta della **cantina al piano S1** è di **12.75 mq** e la superficie coperta interna netta, è di **10.88 mq**. L'altezza interna utile è di 2.50 m.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/ Potenziale (mq)	Coeff.	Superficie equivalente (mq)
Cantina al piano S1	Sup. reale netta	10.88	1,00	10.88
		10.88		10.88

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Palazzina condominiale

Strutture verticali

Travi

Solai

Scale

materiale: **muratura**.

materiale: **c.a.**.

materiale: **c.a./laterizio in opera**.

tipologia: **a rampa unica**, materiale: **c.a.**,

ubicazione: **interna**, servoscala: **assente**,

condizioni: **ottime**.

tipologia: **a falde**.

materiale: **c.a.**, condizioni: **ottime**.

Note: si riferisce anche ai ballatoi comuni con affaccio sul cortile interno.

Copertura

Balconi

Componenti edilizie e costruttive:

Palazzina condominiale

Portone di ingresso

tipologia: **doppia anta a battente**, materiale: **legno**,
condizioni: **ottime**.

Note: si riferisce al portone comune (carrabile/
pedonale) con ingresso dal civico numero 21 di Via
B. Cellini.

Pavimentazione esterna

tipologia: **ciottolato e pietra**, condizioni: **ottime**.

Note: si riferisce alla pavimentazione dell'androne
condominiale e del cortile interno.

Pareti (esterne)

materiale: **muratura di mattoni pieni**, rivestimento:
intonaco di cemento, condizioni: **ottime**.

Note: le facciate interne (lato cortile) e quella

	esterna (su Via Cellini) sono intonacate di colore beige.
Plafoni	tipologia: stabilitura , condizioni: ottime . Note: si riferisce al solaio dell'androne condominiale tinteggiato di colore bianco.
Cancello	tipologia: anta singola a battente , materiale: ferro , condizioni: ottime . Note: si riferisce al cancello comune posto nell'androne condominiale e di accesso al cortile interno.
Scale	posizione: a rampa unica , rivestimento: pietra e intonaco , condizioni: ottime . Note: si riferisce al vano scala condominiale di interesse.
Ascensore	presente
Portineria	presente
Appartamento al piano 1	
Porta di ingresso	tipologia: anta singola a battente , materiale: ferro e vetro , condizioni: ottime . Note: la porta di accesso all'abitazione in esame, é in ferro e vetro satinato.
Infissi esterni	tipologia: anta singola a battente e doppia anta a battente , materiale: legno , condizioni: ottimi , protezione: tapparelle , materiale protezione: persiane , condizioni: ottime .
Infissi interni	tipologia: a battente , materiale: legno , condizioni: ottime . Note: si riferisce alla porta del bagno. tipologia: a battente , materiale: alluminio e vetro , condizioni: ottime . Note: si riferisce alla porta di accesso alla camera da letto.
Pavimentazione interna	tipologia: parquet , condizioni: buone . Note: l'unità abitativa in esame, é pavimentata in marmo ad esclusione del bagno.
Pavimentazione interna	tipologia: piastrelle di ceramica , condizioni: buone . Note: si riferisce al bagno.
Plafoni	tipologia: stabilitura , condizioni: ottime .
Pareti (interne)	materiale: muratura di mattoni forati , rivestimento: intonaco civile , condizioni: ottime . Note: le pareti dell'abitazione, sono rifinite ad intonaco civile liscio e tinteggiati con idropittura di colore bianco.
Rivestimento	ubicazione: bagno , materiale: piastrelle di ceramica , condizioni: buone . Note: il bagno presenta pareti in parte rivestite da piastrelle di ceramica.
Locale cantina al piano S1	
Porta di ingresso	tipologia: anta singola a battente , materiale: alluminio , condizioni: buone .
Pavimentazione interna	materiale: battuto di cemento , condizioni: sufficienti .
Plafoni	tipologia: al rustico .
Pareti (interne)	materiale: al rustico .

Impianti:	
Appartamento al piano 1	
Antifurto	tipologia: assente .
Citofonico	tipologia: video , condizioni: funzionante .
Elettrico	tipologia: sottotraccia , condizioni: funzionante , certificazioni: non presenti .
Fognatura	tipologia: separata , condizioni: funzionante .
Gas	tipologia: sottotraccia , alimentazione: metano , condizioni: funzionante , certificazioni: non presenti .
Idrico	tipologia: sottotraccia , alimentazione: diretta da rete comunale , condizioni: funzionante , certificazioni: non presenti .
Termico	tipologia: autonomo , alimentazione: metano , condizioni: funzionante , certificazioni: non presenti .
Condizionamento	tipologia: assente .
Certificazione energetica	Assente
Locale cantina al piano S1	
Elettrico	tipologia: a vista , condizioni: funzionante .

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico vigente.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale (mq)	Coef.	Superficie equivalente (mq)
Abitazione al piano 1	Sup. reale lorda	47.33	1.00	47.33
Locale cantina al piano S1	Sup. reale lorda	12.75	1.00	12.75
		60.08		60.08

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

La metodologia di stima utilizzata è quella sintetico-comparativa, basata sulla comparazione del bene in oggetto, con altri ad esso simili per destinazione d'uso, tipologia, localizzazione, consistenza, vetustà e stato di manutenzione. Le fonti da cui sono state ricavate le informazioni relative alle quotazioni immobiliari sono state:

- le **agenzie immobiliari** ricadenti nel Comune di Milano, il cui valore unitario per immobili simili a quello in esame, ubicati nella stessa zona di interesse (Piave-Tricolore), varia da un minimo di €/mq 6.000,00 ad un massimo di €/mq 9.000,00 e per un valore medio pari a €/mq 7.500,00.

- l'**OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)** dell'Agenzia delle Entrate (aggiornato al 2° semestre 2018), da cui si ricava che per immobili a destinazione residenziale di tipo civile, in ottimo stato conservativo, ubicati nella fascia denominata "C20/Semicentrale/Libia, XXII Marzo, Indipendenza" del Comune di Milano, l'importo varia da un minimo di €/mq 4.600,00 ad un massimo di €/mq 6.500,00 e per un valore medio pari a €/mq 5.550,00.

Pertanto, dalla media dei suddetti valori si ricava che il prezzo unitario medio di mercato, è pari a **6.525,00 €/mq**. Successivamente, alla valutazione del mercato immobiliare, sono stati considerati, inoltre, nella valutazione di stima dell'immobile in esame, le *caratteristiche intrinseche* (destinazione d'uso, vetustà dell'immobile etc.) ed *estrinseche* (la

prossimità al centro cittadino, la possibilità di parcheggiare nella zona etc.). Nel caso specifico, l'abitazione presenta un'ottima e funzionale distribuzione interna, una buona illuminazione e ventilazione naturale degli ambienti ed un buon grado di finitura. Lo stato di conservazione e manutenzione dell'abitazione in esame, è ottimo. Inoltre, l'immobile fa parte integrante di uno stabile d'epoca di pregio ed è ubicato a breve distanza dal centro di Milano. La zona di riferimento è adeguatamente provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e di tutte le attività a servizio della residenza, oltre ad essere ben collegata dai mezzi pubblici. Tutto ciò premesso, considerando l'ubicazione, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, l'età della costruzione (primi anni del '900), il grado di finitura, nonché gli attuali valori di mercato, si ritiene di dovere assegnare quale prezzo medio di vendita pari a **€/mq 7.000,00**. Per il calcolo della **consistenza commerciale del lotto uno**, è stato adottato il metodo delle superfici convenzionali, sommando alla superficie lorda dell'abitazione (considerata a filo esterno per le murature confinanti con l'esterno ed in mezzera per le murature in comune con altre proprietà), la superficie lorda coperta del locale cantina al piano S1, ragguagliata questa ultima con opportuno coefficiente *correttivo o ponderale*. Di conseguenza, si ottiene:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione al piano primo	Sup. reale lorda	47.33	1.00	47.33
Locale cantina al piano S1	Sup. reale lorda	12.75	0.25	3.18
		60.08		50.51

Pertanto, la superficie commerciale dell'immobile oggetto della presente stima è pari, per arrotondamento, a **51 mq**.

8.2. Fonti di informazione:

- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di zona;
- Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate-Listino 2° semestre 2018;
- Quotazioni immobiliari online (siti specializzati);
- Borsino immobiliare;
- Aste giudiziarie.

8.3 Valutazione corpo

In base a quanto premesso, si ricava il seguente valore:

ID	Destinazione	Sup. lorda	Valore unitario €/mq	Valore di mercato
	Abitazione	51	€ 7.000,00/mq	€ 357.000,00
Totale Lotto Uno				€ 357.000,00

Valore corpo	€ 357.000,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 357.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 107.100,00

In sintesi:

ID	Immobile	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota (3/10)
	Lotto Uno	51	357.000,00	107.100,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5% dovuto all'assenza di garanzia per vizi, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito:	- € 5.355,00
Riduzione del 5% 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:	- € 5.355,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita (<i>quota di 3/10</i>):	- € 736,49
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	- € 500,00
Oneri notarili o provvigioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
Totale decurtazioni di cui sopra:	- € 11.946,49

8.5. Giudizio di comoda divisibilità:

L'immobile in esame non é divisibile.

8.6. Prezzo base d'asta del lotto uno:

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 95.153,51
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": per arrotondamento:	€ 95.153,51 € 95.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": per arrotondamento:	€ 80.750,00 € 81.000,00

Milano, 22 luglio 2019

L'Esperto della stima

Allegati

Si allega la seguente documentazione:

LOTTO UNO:

1. Estratto di mappa;
2. Planimetria catastale;
3. Rilievo grafico;
4. Rilievo fotografico;
5. Visura catastale;
6. Visure ipotecarie;
7. Spese condominiali insolute e regol. di condominio;
8. Atti di provenienza;
9. Titolo edilizio.

