

# TRIBUNALE DI MILANO

## SEZIONE III CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

### Esecuzione Immobiliare

**R.G.E. n. 2375/2015**

**CONDOMINIO VIALE MONZA 23 - MILANO**  
contro

\*\*\*\*\*

**Giudice Esecuzione: Dr.ssa SIMONETTA SCIRPO**

**ELABORATO PERITALE**

**LOTTO UNICO**

**APPARTAMENTO**

**sito in MILANO - viale Monza n. 23**

Formato digitale



**Tecnico Incaricato: Arch. Ambrosino Luigi Costantino**

*Iscritto all'Albo degli Architetti P.P.C. della Provincia di Milano al n. 3237*

*Iscritto all'Albo C.T. del Tribunale di Milano al n. 6938*

*C.F. MBR LCS 52D14 B619B - P.IVA N. 06030320151*

*con studio in Milano - Via Guido Gozzano, n. 4*

*Telefono 02.2664844 - fax 02.70638112 - Cellulare 337363629*

*e-mail: [ala@fastwebnet.it](mailto:ala@fastwebnet.it)*

*p.e.c. : [ambrosino.3237@oamilano.it](mailto:ambrosino.3237@oamilano.it)*



### **INDICE ARGOMENTI TRATTATI**

1. Identificazione del bene.
2. Descrizione sommaria.
3. Stato di possesso.
4. Vincoli e oneri giuridici.
5. Altre informazioni per l'acquirente.
6. Attuali e precedenti proprietari.
7. Pratiche edilizie.
8. Descrizione e caratteristiche particolari del bene.
9. Certificazione energetica e certificazioni impianti.
10. Valutazione complessiva dei beni.

### **RIEPILOGO DATI - VALORE ASSEGNATO e DESCRIZIONE AI FINI DELLA VENDITA**

Nell'edificio residenziale sito in **Milano, viale Monza, n° 23**, **intera piena proprietà** dell'unità immobiliare costituita da **APPARTAMENTO** (bilocale con servizio) **al piano quarto** composto da **tinello/cucina, camera, bagno, oltre solaio cantina al piano quinto sottotetto**, il tutto censito al NCEU, come segue:

- **fg. 232 - part. 290 - sub. 39 - cat. A4 - cl. 5 - vani 3 - s.c. 46 mq. - piano 4/5 - r.c. €. 356,36**  
(meglio identificato con scheda planimetrica prot. n. 318677 del 06/04/2007 - all. C)

#### **Coerenze**

- **dell'appartamento**: appartamento di proprietà di terzi, ballatoio comune da cui si ha accesso, altro appartamento di proprietà di terzi, Viale Monza;
- **del solaio**: corridoio comune, solaio di proprietà di terzi, Viale Monza, altro solaio di proprietà di terzi.

### **Prezzo di stima del lotto**

<b>ID</b>	<b>immobile</b>	<b>Superficie commerciale</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore diritto intero (1/1)</b>
<b>Appartamento</b>	<b>Lotto unico</b>	<b>mq. 50</b>	<b>€. 136.000,00</b>	<b>€. 136.000,00</b>

<b>Adeguamenti e correzioni della stima</b>	
Riduzione del valore di circa il 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e assenza di garanzia da vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati.	- €. 6.500,00
Riduzione del valore della sola quota dell'immobile in virtù del fatto che tale divisione è penalizzante ai fini commerciali rispetto l'intero: 0%	- €. 0,00
Costi e spese tecniche di regolarizzazione edilizia e/o catastale, comprese eventuali opere di adeguamento (oltre IVA e accessori di legge)	- €. 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio	- €. 2.500,00

<b>PREZZO BASE DEL LOTTO</b>	
<b>Valore immobile al netto delle decurtazioni a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui si trova</b>	
<b>Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero"</b>	<b>€. 127.000,00</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato"	€. 95.000,00

### **Stato occupativo**

**L'unità risulta attualmente abitata/in uso ai debitori esegutati** e pertanto trattandosi di intera piena proprietà dei beni, allo stato sarebbe da ritenersi **libero alla vendita**. In ogni caso si rimette al G.E. ogni decisione in merito alla vendita dell'immobile nello stato di libero o occupato.



## 1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA

**APPARTAMENTO** ad uso abitazione (bilocale con servizio) **al piano quarto**, sito in **Milano, viale Monza , civico n° 23** , composto da: **tinello/cucina, camera, bagno, oltre solaio al piano quinto sottotetto**. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda commerciale di mq. **50,00** circa (muri interni ed esterni compresi, muri d'ambito al 50%) come da prospetto che segue al cap. 8.

Identificato nel N.C.E.U. come segue:

### **- APPARTAMENTO -**

#### intestazione:

- \*\*\*\*\*

**proprietario per la quota di ½ della piena proprietà** in regime di stato libero;

- \*\*\*\*\*

**proprietario per la quota di ½ della piena proprietà** in regime di stato libero;

#### descrizione:

- **fg. 232 - part. 290 - sub. 39 - cat. A4 - cl. 5 - vani 3 - s.c. 46 mq. - piano 4/5 - r.c. €. 356,36**  
(meglio identificato con scheda planimetrica prot. n. 318677 del 06/04/2007 - **all. C**)

- **dell'appartamento:** appartamento di proprietà di terzi, ballatoio comune da cui si ha accesso, altro appartamento di proprietà di terzi, Viale Monza;
- **del solaio:** corridoio comune, solaio di proprietà di terzi, Viale Monza, altro solaio di proprietà di terzi.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA

**Caratteristiche della zona:** semiperiferica (Pasteur) a nord del territorio di Milano, di vecchia formazione, a vocazione prevalentemente residenziale, di tipo aperta con viale diretto di accesso a doppio senso. Arteria di riferimento stradale principale viale Monza, di traffico medio/alto con parcheggi insufficienti (**all.ti A e B**).

**Caratteristiche zone limitrofe:** di tipo prevalentemente residenziale con insediamenti a carattere intensivo, oltre la presenza limitrofa di strutture commerciali.

**Servizi offerti dalla zona nel raggio max di 500 mt:** presidi sanitari, supermercati; farmacia, servizi municipali, negozi al dettaglio, centri sportivi, asilo nido, scuola materna, scuola media. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Collegamenti pubblici:** MM1(fermata Pasteur a circa 200 mt.).

## 3. STATO DI POSSESSO

**L'unità immobiliare risulta attualmente abitata dai debitori esegutati:** dalle ricerche relative all'esistenza di contratti locativi e/o di conduzione si è avuto esito negativo pertanto, allo stato i beni sarebbero da ritenersi **liberi alla vendita**. In ogni caso si rimette al G.E. ogni decisione in merito alla **vendita dell'immobile nello stato di libero o occupato.**



#### 4. VINCOLI E 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 e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

###### 4.2.1. Iscrizioni:

a. Ipoteca volontaria iscritta presso MI 1^ il 11.06.2007 ai n.ri. 43006/10832: per complessivi €. 332.000,00 (capitale €. 166.000,00) a garanzia di mutuo **contro** \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* ), **a favore** di BANCA DI ROMA S.P.A. con sede in Roma, per l'intera piena proprietà.

###### 4.2.2. pignoramenti:

a. Pignoramento trascritto presso Mi 1^, il 26.10.2015 ai n.ri. 59379/41322: presso Milano 1^, derivante da verbale dell'Ufficiale Giudiziario, atto n. 40709 del 17.09.2015, **contro** \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* ), **a favore** di CONDOMINIO DI VIALE MONZA 23, con sede in Milano (cod. fisc. 80333800151).

4.2.3. Altre trascrizioni: nessuna (all. F)

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna.

##### 4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. **Conformità urbanistico-edilizia:** l'unità immobiliare costituisce porzione di un fabbricato edificato anteriormente al 01.09.1967 (Nulla osta rilasciato in data 10.05.1934 atti nn. 70853/1934). La planimetria catastale (all. C) rispecchia l'attuale assetto distributivo interno regolarizzato per le opere eseguite in assenza di provvedimento autorizzativo edilizio (servizio igienico interno) per le quali, a seguito di regolare domanda di sanatoria, il Comune di Milano ha emesso il Permesso di Costruire in Sanatoria datato 17 maggio 2007, rilasciato in data 21 maggio 2007, protocollo n. 337, Atti 331091/07 - N. Progr. 3355/07 (all. E1).

###### 4.3.2. Conformità catastale:

Come indicato nel paragrafo che precede la scheda catastale con i relativi e la planimetria (all. C), rappresenta il bene nell'attuale stato distributivo, così come rilevato e pertanto si può considerare conforme

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

##### Morosità condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2016 (cons.)	€.	1.248,52	(all. G)
Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2017 (prev.)	€.	1.243,409	(all. G)
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€.	0,00	(all. G)
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€.	12.506,87	(all. G)
Morosità collettiva condominiale insolute alla data della perizia:	dato non dichiarato.		

Millesimi di proprietà = 335/1000801,6

##### Altro

Cause in corso : il presente procedimento  
Atti ablativi : nessuno



## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

### 6.1 Attuali proprietari:

- \*\*\*\*\*  
- **proprietario per la quota di ½ della piena proprietà** in regime di stato libero;  
- \*\*\*\*\*),  
- **proprietario per la quota di ½ della piena proprietà** in regime di stato libero;  
- atto di vendita del 05/06/2007, rep. 16893/8277, notaio De Cicco Alessandro di Pioltello, trascritto nel RR.II. di Milano 1<sup>^</sup>, il 11/06/2007, n.ri 43005/23741; venditore \*\*\*\*\* (**all. R**).

### 6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

- \*\*\*\*\* , per compravendita in atto notaio Tabacchi Clara, del 24/02/1999 n. 23070 di rep. e trascritto nel RR.II. di Milano 1<sup>^</sup> il 03/03/1999 ai nn. 9618/6617.  
- \*\*\*\*\* , per compravendita in atto notaio Enrico Lainati, del 29/11/1989 n. 111353 di rep. e trascritto nel RR.II. di Milano 1<sup>^</sup> il 21/12/1989 ai nn. 52548/36552.

## 7. PRATICHE EDILIZIE

- 7.1 LICENZA EDILIZIA (Nulla osta)** rilasciata in data 10.05.1934 atti nn. 70853/1934.  
**7.2** Permesso di Costruire in Sanatoria del 17/05/2007, rilasciato in data 21/05/2007, protocollo n. 337, Atti 331091/07 - N. Progr. 3355/07, per formazione servizio igienico interno (**all. E1**).  
**7.3 ABITABILITA' (licenza occupazione)** n. 439 del 20.05.1936 atti 146373/27776/1935 (**all. E2**).  
**7.4 Attuale destinazione urbanistica** secondo il P.G.T. in vigore con ambito territoriale omogeneo: TRF "*Tessuto urbano di recente formazione*" e indicazione morfologica ADR "*Tessuti urbani compatti a cortina*", le cui prescrizioni, modalità, indici e parametri relativi ad eventuali interventi, risultano individuabili ed interpretabili dalle normative riferite al Titolo I Capo I - art. 2.a.ii e Titolo II Capo II art. 15.2, estratti dalle N.T.A., per le quali si raccomanda una attenta lettura circa interventi futuri (**all. D**).

## 8. DESCRIZIONE DEI BENI

### 8.1 Caratteristiche generali dell'edificio/complesso di riferimento

L'unità è porzione di un edificio a stecca, inserito in un complesso residenziale costituito da due lunghi fabbricati paralleli (di tipo a ringhiera interna) insistenti su area di sedime interna, con fronte esterno sul viale Monza e fronte su corte interna. Il contesto è caratterizzato da un tessuto urbano di vecchia formazione a carattere prevalentemente residenziale intensivo e parte commerciale, qualificato nell'immediato contorno da insediamenti residenziali corredati, ai piani terra di negozi. Il fabbricato di riferimento risulta edificato nel decennio 1930 di categoria popolare, si eleva con 5 piani fuori terra ed è ubicato con tutto il suo sviluppo lungo l'asse stradale (viale Monza). L'accesso pedonale e carroia all'interno dell'area cortilizia a corte (che si estende lungo tutto lo sviluppo longitudinale dei fabbricati) avviene dall'unico portone a due ante (vetrato con struttura in ferro) ubicato centralmente sul fronte strada dell'edificio e che convoglia in piano nell'androne che, a sua volta, da accesso frontale, con sfondo aperto, alla corte interna ed ai vani scala di accesso ai ballatoi.

Il fabbricato presenta tipologia costruttiva tipica dell'epoca con elementi esterni originari, secondo la descrizione che segue. (**all. B - foto aerea**) (**foto 1-2-3-4-5-6-7**)

- **Struttura** mista in mattoni pieni e cls armato, solai misti, tetto a falde con travi portanti in legno e copertura in elementi di laterizio (tegole).
- **Facciata esterna** con piano negozi, lesene di ripartizione in cemento decorativo su fondo omogeneo tinteggiato caratterizzato da contorni aperture (finestre e vetrine negozi) in cemento decorativo e fasce decorative orizzontali scurettate con bande in cemento decorativo (**foto 1-2-3**).
- **Facciata interna** di tipo più semplice, uniformemente tinteggiata, continui parapetti continui in ferro su ballato esterni in aggetto su mensole in pietra ricomposta. (**foto 4-5-6**)
- **Sistemi oscuranti esterni** con persiane scorrevoli ed a battente. (**foto 1-2-3-4**)



- **Vano scala** (dotato di ascensore) a cui si accede in esterno (lato sx), dall'**androne comune** (di tipo a tunnel con pavimento in pietra) tramite portone vetrato in ferro che convoglia direttamente alla scala con pavimento in piastrelle di cemento ricomposto, gradini con pedate in lastre di beola grezza e alzate verniciate; parapetto in ferro lavorato; pareti tinteggiate con zoccolatura alta verniciata.

La distribuzione agli appartamenti avviene con uscita diretta dai pianerottoli tramite unico passaggio aperto sul lungo ballatoio interno **(foto 8-9)**

**Accessori e servizi:** portineria a tempo pieno.

## 8.2 Natura e descrizione particolare APPARTAMENTO

**Piena proprietà di ALLOGGIO** residenziale al **piano 4°**, sito in **Milano, viale Monza, civico n° 23**, composto da: **tinello/cucina, camera, bagno, oltre solaio al piano quinto sottotetto**. L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa mt. 3,40, ed una consistenza calcolata secondo la tabella seguente (muri esterni compresi muri d'ambito al 50%).

Destinazione residenziale	Sup. Lorda mq.	Coeff.	Sup. Commerc. Mq.	Esposiz	Condizioni
Superficie residenziale	<b>47,00</b>	1	<b>47,00</b>	Est/ovest	scarse
Solaio	<b>12,00</b>	0,33	<b>3,00</b>		
Mq. totali	<b>59,00</b>		<b>50,00</b>		

### Caratteristiche tipologiche e finiture

Infissi esterni	<i>Tipologia</i> : ante a battente in legno verniciato con vetro camera; <i>condizioni</i> : non totalmente sufficienti.
Protezioni esterne	<i>Tipologia</i> : persiane in legno verniciato; <i>condizioni</i> : non del tutto sufficienti.
Infissi interni	<i>Tipologia</i> : ante a battente e a libro in legno verniciato con riquadri in vetro; <i>condizioni</i> : non del tutto sufficienti.
Uscio interno	<i>Tipologia</i> : due ante a battente con bussola a doppio serramento in legno verniciato (interno esterno); <i>condizioni</i> : quasi sufficienti.
Pavimenti	- <i>Tinello/cucina</i> : piastrelle ceramiche simil cotto (cm 30x30 circa, <i>condizioni</i> : sufficienti); - <i>Bagno</i> : piastrelle in ceramica (cm. 10x10), <i>condizioni</i> : quasi sufficienti.
Pareti e plafoni (interni):	<i>Materiale</i> : forati + intonaco + tinteggiatura; <i>condizioni</i> : quasi sufficienti.
Rivestimenti	<i>bagno</i> : piastrelle di ceramica smaltata (cm.10x10 circa) ad h mt. 2,10 circa; <i>angolo cottura</i> : piastrelle ceramiche (cm10x10 circa) ad h mt. 1,60 circa; <i>condizioni</i> : quasi sufficienti.
Impianto elettrico	<i>Tipologia</i> : sottotraccia, tensione: 220V, di tecnologia non recente; <i>condizioni</i> : funzionante. <i>Certificazioni</i> : non presenti.
Impianto gas	<i>Alimentazione</i> : metano per cottura e riscaldamento; <i>condizioni</i> : funzionante. <i>Certificazioni</i> : non presenti
Impianto termico	<i>Autonomo</i> : caldaia a gas metano per adduzione agli elementi radianti esterni in ghisa a colonne; <i>condizioni</i> : attivo; <i>certificazioni</i> : non presenti
Citofonico	<i>Tipologia</i> : audio
Climatizzazione	non presente
Antenna	<i>Tipologia</i> : centralizzata.

L'appartamento si può identificare con accesso diretto dal ballatoio comune in posizione intermedia del lato destro del passaggio dal vano scala ed uscio di ingresso ubicato lateralmente su fronte ascensori. **(foto 10)**

Si configura come alloggio residenziale (bilocale con servizio) di dimensioni contenute e tipologia semplice, con doppio fronte contrapposto in affaccio su area cortilizia interna e fronte strada (planimetria **all. C**); si presenta in scarso ordine manutentivo, rifinito con materiali di tipo economico buona parte non originari, secondo la descrizione che segue **(foto da 11 a 20)**:



- **Tinello/cucina** (di circa 14 mq. utili), con accesso diretto da ballatoio tramite bussola con doppia porta a due battenti (di cui l'esterna in legno pieno e l'interna con riquadri vetrati, risulta dotato di altra finestra a due ante e presenta pareti e plafone tinteggiati su intonaco civile, pavimentazione in piastrelle ceramiche tipo cotto.

- **Bagno** privo di aero-illuminazione naturale (di circa 3,5 mq. utili) ad h. interna ribassata con sovrastante ripostiglio soppalcato, con accesso da antibagno tramite porta a libro: risulta dotato di apparecchi in vitreus china (w.c., e lavabo) oltre box doccia con piano in opera, coordinato con pavimento in piastrelle ceramiche cm 10x10 e rivestimento (h. cm. 210) in piastrelle ceramiche uniformi;

parte pareti e plafone tinteggiati; - **camera** (di circa 18 mq. utili) dotata di finestra a due ante in affaccio su strada ha accesso diretto da tinello/cucina tramite porta a due ante con riquadri in vetro, presenta pavimento in continuità, pareti e plafone tinteggiati su intonaco civile; - **vano solaio** (di scarsi 12 mq. utili) ad h. interna al colmo di circa mt. 2,60 ed in gronfa di circa mt. 0,60, privo di aerazione diretta, è ubicato nella parte centrale del corridoio comune con accesso tramite porta in legno verniciato; presenta pavimento in conglomerato cementizio con pareti e plafone tinteggiati su intonaco rustico.

#### **IMPIANTI:**

- impianto elettrico funzionale di tecnologia recente, ma non certificato;

- impianto idrico distribuito nei locali di riferimento (bagno e cucina);

- impianto termico di tipo autonomo, alimentato da caldaia a gas metano, per la distribuzione agli elementi radianti esterni in ghisa.

**Per quanto precede si precisa che gli impianti esistenti, pur presentando condizioni di sufficiente funzionalità, necessitano della certificazione di idoneità.**

### **8.3 Stato di conservazione.**

L'alloggio, come l'edificio e sue parti comuni, si presenta in una condizione manutentiva nell'insieme non del tutto sufficiente.

### **8.4 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili.**

La conformazione e tipologia attuale dell'unità immobiliare (appartamento al piano quarto all'interno di un edificio con vano scala che seppur dotato di impianto ascensore, ma di dimensione inidonea, oltre al non facile superamento di barriere e/o dislivelli (gradini prima rampa), **NON CONSENTE ATTUALMENTE UNA FACILE ACCESSIBILITA' E VISIBILITA'**.

### **8.5 Giudizio di comoda divisibilità del bene.**

**NON DIVISIBILE** in quanto costituito da appartamento di superficie piccola con unico limite di ingresso.

## **9. CERTIFICAZIONE ENERGETICA e DOCUMENTAZIONE INSTALLAZIONE IMPIANTI**

**9.1.** L'unità **non è dotata di A.P.E (attestazione di prestazione energetica)** di cui al d. lgs. 192 del 19.8.2005 attuativa della direttiva CE n. 2002/91, nonché della L.R. n. 24/2006, come modificata dalla L.R. n. 10/2009. **NOTA:** Secondo l'art. 3, punto 3.4 del **Decreto dirigente unità organizzativa 30 luglio 2015 - n. 6480 e d.g.r. 3868 del 17/072015**, punto 3.b "l'obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica **resta escluso per i provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguenti a procedure esecutive singole o concorsuali**". Di conseguenza si deduce che non si deve produrre l'APE, precisando che l'idoneità dell'attestato decade prima del periodo sopra indicato a seguito di interventi che modifichino la prestazione energetica dell'unità immobiliare o nel caso di variazione della destinazione d'uso. **Nel caso di mancato rispetto di dette disposizioni, l'APE decade il 31 dicembre dell'anno successivo a quello in cui è prevista la prima scadenza non rispettata per le predette operazioni di controllo di efficienza energetica**Da quanto sopra si deduce la considerazione che le vendite dei beni pignorati avvengono molti mesi dopo la redazione dell'APE e pertanto, anche in considerazione che spesso gli impianti non saranno oggetto degli opportuni controlli, la validità al momento della vendita risulterà decaduta.  
**Qualora il Giudice lo ritenesse necessario l'A.P.E. potrà essere prodotta prima della vendita.**

**9.2.** L'unità immobiliare **NON RISULTA DOTATA della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti** all'interno degli edifici di cui al D.M. 22/1/2008 n.37.



## 10. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE

### 10.1. Criterio di stima

Il sottoscritto dopo aver espletato i necessari accertamenti tecnici, eseguito i rilevamenti di riscontro delle superfici, svolto in zona le più opportune indagini di mercato, tenendo in considerazione i sotto elencati elementi:

- l'ubicazione, con la posizione ed accessibilità;
- la data di costruzione e l'attuale stato di manutenzione;
- le caratteristiche strutturali ed architettoniche;
- le caratteristiche di impianti, accessori e finiture dei beni;
- le superfici commerciali e la loro relativa destinazione d'uso;
- le condizioni di conformità ai parametri igienico/edilizi/urbanistici;
- gli eventuali oneri di regolarizzazione;
- gli eventuali oneri condominiali arretrati;
- gli eventuali oneri di riscatto del diritto di superficie.

Assunte in zona tutte le informazioni relative all'andamento del mercato immobiliare e rilevati i valori medi tabellari e commerciali delle compravendite avvenute per gli immobili aventi caratteristiche tecniche-costruttive, di manutenzione e localizzazione assimilabili al bene descritto, nonché raffrontato questi dati con i parametri dei metodi automatici analitici tabellari di cui alle fonti elencate al paragrafo seguente.

Raccolti tali dati, si sono potuti così analizzare e calcolare tutti gli elementi influenti al fine di determinare la stima ordinaria del valore attuale dell'immobile con il metodo parametrico, secondo una media sintetico-comparativa che consente di giungere al più probabile "valore base di mercato".

### 10.2. Fonti di informazioni

- Agenzia del Territorio.
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano.
- Ufficio Tecnico del Comune di Milano.
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato:
- Listino dei Prezzi degli Immobili 2° semestre 2016, edito dalla C.C.I.A.A. di Milano;
- O.M.I. Osservatorio Mercato Immobiliare - Agenzia del Territorio - 1° semestre 2017;
- Consulente immobiliare - quotazioni mercato immobiliare primavera 2017;
- Agenzie immobiliari locali;
- Osservatorio immobiliare Tecnocasa 2016;
- Annunci immobiliari su internet (documentati e custoditi dallo scrivente).

### 10.3. Valutazione corpi e/o unità

#### **APPARTAMENTO**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie lorda</i>	<i>Valore medio unitario al mq.</i>	<i>Valore complessivo</i>	<i>Valore diritto intero</i>
Residenziale	mq. 50	€. 2.720,00	€. 136.000,00	€. 136.000,00

#### **Riepilogo**

<i>ID</i>	<i>immobile</i>	<i>Superficie commerciale</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore intero (1/1)</i>
<b>Appartamento</b>	<b>Lotto unico</b>	<b>mq. 50</b>	<b>€. 136.000,00</b>	<b>€. 136.000,00</b>

#### **Adeguamenti e correzioni della stima**

Riduzione del valore di circa il 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e assenza di garanzia da vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati.	- €. 6.500,00
Riduzione del valore della sola quota dell'immobile in virtù del fatto che la divisione è penalizzante ai fini commerciali rispetto l'intero: 0%	- €. 0,00
Costi e spese tecniche di regolarizzazione edilizia e/o catastale, comprese eventuali opere di adeguamento (compresi IVA e accessori di legge)	- €. 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio	- €. 2.500,00

#### **PREZZO BASE DEL LOTTO**

Valore immobile al netto delle decurtazioni a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	
<b>Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero"</b>	<b>€. 127.000,00</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato"	€. 95.000,00



## **IDENTIFICAZIONE PER LA VENDITA**

Nell'edificio residenziale sito in **Milano, viale Monza, n° 23**, **intera piena proprietà** dell'unità immobiliare costituita da **APPARTAMENTO** (bilocale con servizio) **al piano quarto** composto da **tinello/cucina, camera, bagno, oltre solaio cantina al piano quinto sottotetto**, il tutto censito al NCEU, come segue:

**- fg. 232 - part. 290 - sub. 39 - cat. A4 - cl. 5 - vani 3 - s.c. 46 mq. - piano 4/5 - r.c. €. 356,36**  
(meglio identificato con scheda planimetrica prot. n. 318677 del 06/04/2007 - all. C)

### **Coerenze**

- **dell'appartamento**: appartamento di proprietà di terzi, ballatoio comune da cui si ha accesso, altro appartamento di proprietà di terzi, Viale Monza;
- **del solaio**: corridoio comune, solaio di proprietà di terzi, Viale Monza, altro solaio di proprietà di terzi.

\*\*\*\*\*

La presente perizia estimativa è svolta, comunque, con le seguenti riserve ed osservazioni:

- sugli eventuali vizi e/o difetti occulti, anche strutturali e/o del sottosuolo, anche se citati nei documenti disponibili, non rilevabili e/o confermabili con semplici sopralluoghi esterni e rilievi non strumentali. Tra i vizi e difetti occulti si devono intendere anche quelli relativi a materiali, depositi, rifiuti, inclusioni, inquinanti, lavorazioni, impianti, ecc. non rilevabili a vista ed evidenti;
- sulla assoluta esattezza dei dati dell'unità immobiliare, si precisa che gli stessi, come già detto, sono stati rilevati dai documenti disponibili e verificati in loco. I dati dimensionali citati sono stati utilizzati dal sottoscritto per le verifiche parametriche di ogni tipo;
- i valori assegnati si devono intendere comunque a corpo, per gli immobili così come visti;
- per quanto riguarda la conformità normativa (statica, sicurezza, sanitaria, smaltimenti, spese, costi, diritti reali, servitù, trascrizioni, ecc.) si è fatto riferimento ai documenti esistenti, da cui non emergono fatti particolari.

La presente relazione si compone di n. 9 pagine oltre gli allegati ed è stata redatta in due copie, di cui: una rimane agli atti dell'Esperto, una in formato digitale viene inviata telematicamente al Tribunale di Milano - Sezione III Civile - Esecuzioni Immobiliari.

Milano, 13 dicembre 2017

In fede  
Arch. Luigi Ambrosino

### **ALLEGATI:**

- **A** - localizzazione provinciale;
- **B** - foto satellitare;
- **C** - scheda planimetriche catastali con visura;
- **D** - estratto N.T.A. del PGT;
- **E** - abitabilità;
- **F** - elenco sintetico aggiornato formalità;
- **G** - prospetto contabile condominiale
- **N1/N2** – attestazioni invii relazione;
- **R** - titolo di provenienza;
- **n° 20** pose fotografiche dei luoghi.

