

---

**TRIBUNALE DI MILANO**  
**III Sez. Civile**  
Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa SILVIA VAGHI**

**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

N° Gen. Rep. 1750/2016

promossa da

**INTESA SANPAOLO GROUP SERVICE**

contro

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 3.10.2018 ore 12,20

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**in Comune di Milano – Via Negrotto n. 16**

**LOTTO UNICO**

**Appartamento posto al piano terra (1°f.t.)**



Esperto alla stima: **Arch. Diego Emilio Fiore**  
Codice fiscale FRIDML61T18F205Y  
Studio in Via Morosini 29 - Milano  
Telefono 025517075  
Email: [df@fbarchit.it](mailto:df@fbarchit.it)  
Pec [diego.fiore@pct.pecopen.it](mailto:diego.fiore@pct.pecopen.it)



## INDICE SINTETICO

---

### Dati Catastali

Bene in: MILANO – Via Negrotto 16

Categoria: A4 [Abitazione popolare]

Dati Catastali: foglio 93, particella 73, subalterno 704

### Detenzione del bene

Alla data del sopralluogo effettuato in data 21.06.2018 il bene è stato reso accessibile dal debitore, Sig. \_\_\_\_\_ quale risulta residente presso il bene stesso come da certificato di residenza richiesto presso il Comune di Milano ed acquisito in data 12.04.2018.

### Contratti di locazione in essere

Nessuno.

### Comproprietari

Nessuno.

### Prezzo del LOTTO al netto delle decurtazioni

da libero: € 73.830,02

da occupato: € 55.372,51



**BENI IN MILANO  
VIA NEGROTTO N. 16**

**LOTTO UNICO**

Appartamento posto al piano terra (1°f.t.).

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**

**LOTTO UNICO****1.1 Descrizione giuridica del bene**

In Comune di Milano, nel fabbricato di Via Negrotto n.16, appartamento ad uso abitazione posto al piano terra (1°f.t.) composto da un locale, cucina e servizio.

**1.2 Quota e tipologia del diritto**

Proprietà per 1/1 di \_\_\_\_\_ nato in \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_  
(\_\_\_\_\_, Cod. Fisc. \_\_\_\_\_) - Piena Proprietà;

Ulteriori informazioni sui debitori:

Dal certificato di residenza e stato di famiglia richiesto presso il Comune di Milano ed acquisito in data 12.04.2018, è stato appurato che il Sig. \_\_\_\_\_ (debitore esecutato) risulta di stato divorziato, residente in Comune di Milano, Via Negrotto e che la famiglia anagrafica è composta, oltre che dallo stesso debitore da \_\_\_\_\_ nato il \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ nata il \_\_\_\_\_ nata il \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ nata il \_\_\_\_\_ nato \_\_\_\_\_.

Da ispezione ipotecaria telematica effettuata dallo scrivente non risultano cause pendenti relative a domande trascritte o assegnazione di casa al coniuge.

Eventuali comproprietari: **Nessuno**

**(ALL. 1 - Certificato contestuale di residenza e stato di famiglia, ALL. 2 - Ispezione ipotecaria sull'immobile)**

**1.3 Identificato al catasto Fabbricati**Intestazione:

\_\_\_\_\_ nato in \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ Cod. Fisc. \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ piena proprietà per 1/1

Dati identificativi: Foglio 93, particella 73, subalterno 704, indirizzo **VIA MICHELE PERICLE NEGROTTO n. 16** piano: T, comune **MILANO**, categoria **A/4**, classe 4, consistenza 3 vani, superficie catastale Totale: 83 m<sup>2</sup> - Totale escluse aree scoperte: 83 m<sup>2</sup>- rendita Euro 302,13

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



Situazione dell'unità immobiliare dal 15.09.2004 derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/09/2004 protocollo n. MI0579734 in atti dal 17/09/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 70209.1/2004);

Situazione dell'unità immobiliare dal 9.12.2002 derivante da: VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 09/12/2002 protocollo n. 943522 in atti dal 09/12/2002 MAGAZZINOABITAZIONE (n. 71120.1/2002).

#### 1.4 Confini

Cortile comune, enti comuni (vano scale e pianerottolo d'accesso), altro Unità immobiliare, Via Negrotto.

**(ALL. 3 - Visura storica per subalterno; ALL. 4 - Planimetria catastale, ALL. 5 - Videomap/estratto di mappa)**

## 2. DETENZIONE DEL BENE

---

### 2.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 21.06.2018 alla presenza del custode giudiziario del bene Avv. Andrea Zoppi, l'immobile è stato reso accessibile dal Sig. .... lebitore esecutato, il quale risulta residente presso il bene stesso come da certificato di residenza richiesto presso il Comune di Milano ed acquisito in data 12.04.2018. (Vedi ALL.1).

### 2.2 Esistenza contratti di locazione

Da verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale II di Milano – Ufficio Territoriale di Milano 4, si è appurato che il Sig. .... relativamente agli immobili in oggetto, non risulta essere dante causa in alcun contratto di locazione, fatta eccezione per:

- Contratto di locazione N. 5312 serie 3T registrato in data 18.07.2014 risolto in data 30.11.2014.

**(ALL. 6 – Comunicazione agenzia delle entrate (UT MI4)**

## 3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

---

### 3.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- 3.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.
- 3.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.
- 3.1.3 Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.
- 3.1.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

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

- 3.2.1 Iscrizioni
  - Ipoteca volontaria a favore di **INTESA SAN PAOLO SPA** contro ..... derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario in autentica Notaio Dott. Marin



del 27.03.2008 rep. n. 7185/2627 - iscritta a Milano 1 in data 14.04.2008 ai nn. 22311/4797

Importo ipoteca: Euro 357.400,00

Importo capitale: Euro 171.600,00

- Ipoteca volontaria a favore di **BANCA ANTONIANA POPOLARE VENETA SPA** contro derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario in autentica Notaio Dott. Enrico Chiodi Daelli del 13.12.2002 rep. nn. 150522/23537 – registrato a Milano 6 il 20.12.2002 n. 14344 serie 1 - **iscritta a Milano 1 in data 16.12.2002 ai nn. 79222/17468**  
Importo ipoteca: Euro 171.000,00  
Importo capitale: Euro 85.500,00

### 3.2.2 Pignoramenti

- Pignoramento a favore di **ISP CB IPOTECARIO SRL** contro Derivante da: atto giudiziario del 26.06.2016 n. 32477  
**Trascritto a Milano 1 in data 3.08.2016 ai nn. 54417/37099.**

3.2.3 Altre trascrizioni: Nessuna.

3.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: da verifiche effettuate dalla scrivente null'altro da segnalare, salvo errori ed omissioni.

3.3 Misure Penali: Nessuna.

## 4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

### 4.1 Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile

Euro 2.100,00 circa

**Spese ordinarie scadute (da riparto consuntivo al 31.12.2017):** Euro Euro 5.108,23

**N.B:** Da comunicazione ricevuta dall'Amministratore del condominio:

- a- Le spese a carico dell'unità immobiliare risultano dal riparto consuntivo e al 31/12/2017 ammontano a €. 5108,23 di cui €. 3112,23 relative ai due anni precedenti*
- b- Non esistono spese relative ad opere straordinarie già deliberate*
- c- Le spese annue a carico dell'unità immobiliare ammontano a circa €. 2.100,00*
- d- I millesimi di proprietà dell'unità immobiliare sono 30,08*
- e- L'amministrazione non è a conoscenza di altre procedure esecutive correnti, dato che quelle note allo scrivente sono concluse con aggiudicazione dei beni"*

**Millesimi di proprietà: 30,08**

Per maggiori informazioni: Studio Bosello - Via Antonio Cecchi 5 – 20146 Milano - tel. \_\_\_\_\_ - email: \_\_\_\_\_



Lo scrivente 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 del Decreto di trasferimento, 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.

**(ALL. 7 – Estratto conto spese condominiali)**

**4.2 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO.**

**4.3 Attestazione Prestazione Energetica**

Attestato di prestazione energetica PRESENTE.

**Classe energetica G: consumo energetico per la climatizzazione invernale pari a 241,38 KWh/ m<sup>2</sup>a**

**N.B.:** Da verifiche telematiche effettuate dallo scrivente, per l'immobile in oggetto risulta redatto Attestato di Certificazione Energetica depositato al CEER (Catasto Energetico Edifici Regionale) in data 17.07.2014 con codice identificativo 15146-024242/14 e valido fino al 17.07.2024.

**(ALL. 8 - Attestato di Certificazione Energetica Fac-simile)**

**4.4 Certificazioni di conformità degli impianti: Non rilevati.**

## 5. PROVENIENZA

### 5.1 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Proprietario attuale:** ..... i - proprietà per la quota di 1/1 **dal 27.03.2008.**

In forza di scrittura privata in autentica Notaio Dott. Piero Marin in data 27.03.2008 rep nn. 7184/2626 – registrato a Milano 6 il 11.04.2008 n. 10233 serie 1T - **trascritta a Milano 1 in data 14.04.2008 ai nn. 22310/13053**

**(ALL. 9 - Atto di provenienza)**

**Proprietari precedenti:** ..... i - proprietà per la quota di 1/1 **dal 20.05.2004 al 14.04.2008**

In forza di scrittura privata in autentica Notaio Dott. Enrico Chiodi Daelli in data 13.12.2002 rep nn. 150521/23536 – registrato a Milano 6 il 20.12.2002 n. 6915 Serie 2V - **trascritto a Milano 1 in data 16.12.2002 ai nn. 79221/47550.**

**Proprietari precedenti:** ..... - proprietà per la quota di 1/2,

- proprietà per la quota di 1/2, **dal 24.10.1991 al 16.12.2002**

In forza di atto di compravendita a rogito Notaio Dott. Amato in data 24.10.1991 – **trascritto a Milano 1 in data 21.11.1991 al n. 27752 del registro particolare.**



**N.B.:** come riportato sulla certificazione notarile contenuta in atti, con l'atto di cui sopra i Sig.ri \_\_\_\_\_ ) e \_\_\_\_\_ acquistavano bene identificato catastalmente al fg. 93, part. 73, sub. 703. Si specifica inoltre che "in base a nota di variazione della destinazione n. 71120.1/2002 (protocollo n. 943522) in atti dal 09.12.2002 l'immobile oggetto della presente procedura distinto al Fg. 93 pc. 73/703 varia la destinazione da locale ad abitazione ed assume inoltre il definitivo e ultimo identificativo catastale del NCEU al Fg. 93 pc. 73/704"

## 6. PRATICHE E CONFORMITA' EDILIZIA/CATASTALE

### 6.1 PRATICHE EDILIZIE

In merito al reperimento di Pratiche Edilizie (Atti di fabbrica) inerenti gli immobili oggetto di procedura esecutiva, lo scrivente, presentava presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Milano Via Bernina 12:

- **in data in data 24.04.2018** richiesta visura atti edilizi, P.G. 185485/2018, Progr. 14131/2018 al fine di visionare la licenza edilizia originaria del fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare oggetto della presente; **in data 7.06.2018 riceveva lettera dall'ufficio P.G. 252596/2018 (datata 30.05.2018), con cui si comunicava che, dalle ricerche effettuate presso gli archivi e gli uffici interessati, gli atti di fabbrica risultano irreperibili presso l'Archivio Storico, precisando che l'immobile in questione faceva parte dell'ex Comune di Musocco;**
- **in data in data 11.05.2018** richiesta visura atti edilizi, P.G. 208570/2018, Progr. 16115/2018 al fine di visionare la Concessione Edilizia in Sanatoria P.G. 30020.170 del 5.08.2002, citata nella dichiarazione urbanistica al punto 10 dell'atto di provenienza (ALL. 9), rilasciata dal Comune di Milano per cambio di destinazione d'uso da magazzino ad abitazione dell'unità immobiliare oggetto della presente; **in data 26.07.2018 riceveva lettera dall'ufficio P.G. 252596/2018 (datata 30.05.2018), con cui si comunicava che, dalle ricerche effettuate presso gli archivi e gli uffici interessati, gli atti richiesti risultano irreperibili, come da informativa pervenuta dall'Archivio dell'Area sportello Unico per l'Edilizia.**

**(ALL. 10 - Lettera per irreperibilità Licenza Edilizia Originaria; ALL. 11 - Lettera per irreperibilità Concessione Edilizia in Sanatoria)**

### 6.2 Conformità edilizia

Per l'immobile in oggetto non si dichiara la conformità edilizia.

Nel corso del sopralluogo effettuato dallo scrivente in data 21.06.2018 sono state rilevate alcune difformità rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale relativa all'immobile, presentata in data 9.12.2002, in merito alla distribuzione interna dei locali ed alla consistenza. In particolare:

- il locale indicato come cucina in planimetria risulta, allo stato attuale, suddiviso in tre distinti ambienti per mezzo di nuove partizioni interne e porte non segnalate, una parte del locale è adibito a cucina con accesso diretto dal cortile esterno (porta d'ingresso



- all'u.i.) e l'altra è destinata a due camere da letto con accesso diretto dalla suddetta cucina, delle quali una priva di illuminazione e aerazione naturale diretta;
- differentemente da quanto rappresentato, non risultano presenti porte né tra la cucina ed il corridoio che consente di accedere al bagno né tra il medesimo corridoio ed i restanti locali dell'unità immobiliare;
  - il bagno risulta avere consistenza inferiore rispetto a quella rappresentata (circa la metà) e la porta d'ingresso al locale risulta spostata più a destra rispetto al disegno;
  - il secondo vano rappresentato in planimetria (locale con affaccio su Via Negrotto) risulta anch'esso suddiviso a mezzo di nuove partizioni interne, in due camere da letto con vano di disimpegno.

### **Regolarizzabili mediante**

Considerando che l'unità immobiliare rappresentata nella planimetria catastale "dovrebbe" corrispondere a quanto rappresentato nelle tavole allegate alla C.E. in Sanatoria (non rilevata dallo scrivente in quanto dichiarata irreperibile dagli uffici comunali), la regolarizzazione delle difformità rilevate richiede la presentazione di pratica edilizia in sanatoria a firma di tecnico abilitato e corredata di progetto che preveda l'esecuzione di opere edili necessarie a far sì che l'unità immobiliare sia rispondente a quanto previsto dal Regolamento Edilizio e alla normativa vigente; le opere necessarie, che dovranno essere frutto di una progettazione concordata con i preposti uffici comunali, dovranno prevedere l'eliminazione della parete (in cartongesso) che separa tra loro le due camere realizzate nel locale cucina (di cui una senza aerazione e illuminazione naturale), la posa di una porta di separazione tra la cucina ed il corridoio antibagno e/o, se richiesto dagli Uffici Comunali, la ricollocazione del bagno in altra posizione al fine di un incremento della sua dimensione.

Il costo delle opere edili (esclusa l'eventuale ricollocazione del bagno) si stima in un minimo di Euro 2.000,00 a cui dovrà essere aggiunto l'onorario per il professionista abilitato incaricato stimato in Euro 1.800,00 e la sanzione (importo minimo) di Euro 1.000,00 fatte salve diverse e future disposizioni degli organi competenti e dei preposti uffici del Comune.

**Oneri Totali: Euro 4.800,00**

### **6.3 Conformità catastale**

Per l'immobile in oggetto non si dichiara la conformità catastale.

Per la descrizione delle difformità rilevate si rimanda a quanto già descritto al precedente punto 6.2 – Conformità edilizia.

Regolarizzabili mediante: DOCFA per diversa distribuzione interna secondo quanto assentito in seguito alla pratica edilizia in sanatoria di cui al punto precedente.

Presentazione DOCFA + diritti catastali: Euro 750,00

**Oneri Totali: Euro 750,00**





**6.4 Conformità urbanistica**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Approvazione PGT con delibera n. 16 del 22.05.2012 - Avviso di approvazione definitiva del 21.11.2012 pubblicato sul BURL. n.47
Zona	TRF – Tessuto urbano di recente formazione

**7. DESCRIZIONE DEI BENI**

**Descrizione LOTTO UNICO**  
**Appartamento posto al piano terra (1°f.t.)**

In Comune di Milano, nel fabbricato di Via Negrotto n.16, appartamento ad uso abitazione posto al piano terra (1°f.t.) composto da un locale, cucina e servizio.

**Caratteristiche zona:** Periferica

**Area urbanistica:** residenziale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

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

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Servizi offerti dalla zona:** Scuola materna in Via Console Marcello, Scuola elementare in Via De Rossi Giovan Battista, I.C. "Console Marcello in Via Console Marcello, Politecnico di Milano in Via Durando; Politecnico di Milano in Via La Masa, supermercato "Unes" in Via Varesina, farmacia in Piazza Pompeo Castelli.

**Principali collegamenti pubblici:** Tram linee 12 e 19 – 250 metri circa; Tram linea 1 – 800 metri circa; Bus linee 57 – – 500 metri circa; Passante ferroviario Villa Pizzone – 350 metri circa.

**7.2 DESCRIZIONE DEL FABBRICATO**

L'immobile oggetto della presente procedura fa parte di un più ampio complesso edilizio costituito da fabbricati di vecchia costruzione con tipologia a ballatoio disposti intorno a cortile interno comune destinato a posti auto. In particolare il corpo di fabbrica di cui è parte l'immobile in oggetto si compone di 2 piani fuori terra e risulta accessibile dal cortile interno comune. L'accesso carraio al complesso edilizio avviene da Via Negrotto per mezzo di cancello in ferro verniciato di colore grigio con doppia anta a battente ed apertura automatica; l'accesso pedonale avviene per mezzo di porta in ferro verniciato di colore grigio con anta singola a battente ed apertura manuale.

Il fabbricato non è dotato di ascensore; è stato costruito anteriormente all' 1 settembre 1967.

L'intero fabbricato è composto da n.2 piani complessivi di cui fuori terra n 2.

Stato di manutenzione generale del fabbricato: sufficiente.



### 7.3 DESCRIZIONE DEL DELL'APPARTAMENTO

L'appartamento oggetto della presente procedura è posto al piano terra del fabbricato e risulta accessibile dal cortile interno comune per mezzo di porta in ferro verniciata di colore rosso con doppia anta a battente. Lo scrivente segnala che nel corso del sopralluogo effettuato in data 21.06.2018 ha riscontrato alcune difformità rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale del 9.12.2002. Internamente, superata la porta d'ingresso si accede al locale cucina che, diversamente da quanto rappresentato in planimetria, non si configura come un unico locale ma presenta nuove pareti divisorie a creare due camere da letto accessibili direttamente dalla cucina stessa. Anche il secondo locale di cui si compone l'immobile diversamente da quanto rappresentato, risulta diviso in due ambienti destinati anch'essi a camere da letto accessibili da piccolo vano di disimpegno. In merito al bagno si segnala altresì che lo stesso risulta avere consistenza inferiore rispetto a quella indicata in planimetria (circa la metà) e che la porta d'ingresso al locale risulta spostata più a destra rispetto al disegno.

(Per ulteriori approfondimenti si rimanda ai paragrafi relativi alla conformità catastale ed edilizia del bene).

L'appartamento ha superficie complessiva lorda di **mq 77,00**  
 E' posto al piano terra ed ha un'altezza utile interna di circa mt. 3.42.  
 Stato di manutenzione generale: discreto.

### CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

#### Caratteristiche strutturali:

Balconi	Sia i balconi rivolti su fronte strada che i ballatoi di distribuzione alle unità immobiliari rivolti verso il cortile interno comune sono a sbalzo in pietra su mensole con parapetti in ferro. Condizioni: sufficienti
Copertura	L'edificio presenta copertura a falde con manto in tegole. Condizioni: non verificate
Solai	tipologia: solai in legno; condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: muratura portante; condizioni: sufficienti

#### Componenti edilizie e costruttive:

Cancello carraio	L'accesso carraio al complesso edilizio avviene per mezzo di cancello in ferro verniciato di colore grigio con doppia anta a battente ed apertura automatica. Condizioni: buone
Cancello ped.	L'accesso pedonale al complesso avviene per mezzo di cancello in ferro verniciato di colore grigio con anta singola a battente ed apertura manuale. Condizioni: buone
Infissi esterni	L'immobile presenta serramenti in alluminio anodizzato di vario colore con vetrocamera, persiane in legno con doppia anta battente e di inferriate esterne. Condizioni: sufficienti
Infissi interni	L'immobile presenta porte interne in legno con anta singola a battente ad eccezione della porta del bagno di tipo a soffietto in plastica bianca. Condizioni: sufficienti.



Pareti esterne	Le facciate del fabbricato presentano finitura in intonaco tinteggiato di colore chiaro. Condizioni: mediocri
Pavim. esterna	Il cortile interno comune presenta in parte pavimentazione in ciottoli ed in parte in cls. Condizioni: sufficienti
Pavim. interna	L'unità immobiliare presenta pavimentazione come di seguito descritte: <ul style="list-style-type: none"> <li>- cucina, corridoio, vado disimpegno delle camere esposte a Ovest e camera con letti a castello in piastrelle di ceramica cm 30x30 di colore chiaro;</li> <li>- camera con letto matrimoniale e affaccio su Via Negrotto e camera cieca in pellicola di pvc decorata come parquet;</li> <li>- camera con affaccio su cortile interno in piastrelle di gres cm 5x10 di colore rosso;</li> <li>- bagno in piastrelle di ceramica cm 30x30 di colore azzurro.</li> </ul>
Porta di ingresso	L'accesso all'immobile avviene per mezzo di porta in ferro verniciato di colore rosso con doppia anta a battente. Condizioni: sufficienti
Rivestimento	Le pareti del locale bagno sono rivestite in piastrelle di ceramica cm 30x30 di colore chiaro. Il bagno è attrezzato con wc, lavabo e vasca semicupio in ceramica bianca. Condizioni: sufficienti
Rivestimento	Le pareti retropensili del locale cucina sono rivestite in piastrelle di ceramica cm 15x15 di colore chiaro fino ad h pari a circa 2.00 mt. le restanti porzioni di pareti risultano intonacate tinteggiate di colore bianco. Condizioni: sufficienti
Rivestimento	Le pareti dell'immobile ad eccezione di quelle del bagno e della cucina risultano intonacate e tinteggiate di colore chiaro. Condizioni: sufficienti
Scale	Il vano scala condominiale presenta tipologia a rampe parallele con rivestimento in pietra con parapetto e corrimano in ferro. Le pareti del vano scala presentano finitura in intonaco tinteggiato di colore chiaro. Condizioni: sufficienti.
<b>Impianti:</b>	
Citofonico	Lo stabile presenta impianto citofonico audio in merito al quale non è stato rilevato alcun certificato di conformità. Condizioni: sufficienti
Termico	L'unità immobiliare presenta impianto termico autonomo con caldaia murale installata in cucina e destinata sia alla produzione di calore che di ACS (Acqua Calda Sanitaria); la diffusione del calore all'interno dell'appartamento avviene per mezzo di radiatori in ghisa verniciato di colore bianco. Nel corso del sopralluogo lo scrivente ha rilevato che lo scarico della caldaia non risulta conforme alle normative vigenti Condizioni: mediocri



## 8. CONSISTENZA

### 8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie commerciale è calcolata ai sensi del D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, Capo II art. 3 All. C. per unità immobiliari a destinazione ordinaria (Gruppi R, P, T); è stata altresì calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisorii a confine calcolati per la metà ed arrotondate al mq per difetto o per eccesso.

<b>Destinazione</b>	<b>Parametro</b>	<b>Superficie reale/potenziale</b>	<b>Coeff.</b>	<b>Superficie equivalente</b>
Abitazione piano Terra	sup lorda di pavimento	Mq. 77,00	1,00	Mq. 77,00
		<b>Mq. 77,00</b>		<b>Mq. 77,00</b>

## 9. STIMA

### 9.1 Criterio di stima

La valutazione del bene sottoposto a pignoramento viene eseguita a "corpo" considerando la superficie commerciale lorda rilevata dall'analisi della planimetria catastale e dei rilievi eseguiti in loco; in tal superficie si intendono compresi i muri esterni in tutto il loro spessore e i muri confinanti con altra proprietà considerati alla mezzaria.

Sulla scorta di quanto precede, il sottoscritto per l'indicazione del valore ha considerato l'ubicazione dell'immobile, la tipologia del fabbricato e il suo sistema costruttivo, la dotazione di impianti e il grado di finitura e manutenzione del fabbricato e del bene, del piano e delle esposizioni e di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene medesimo, nello stato di fatto e di diritto come rilevato alla data del sopralluogo.

Nella formazione del giudizio di stima è stato adottato il procedimento sintetico-comparativo considerato più adatto e affidabile per l'individuazione del più probabile valore di mercato per il bene in esame.

A tal fine sono state effettuate indagini e analisi del mercato immobiliare consultando banche dati degli osservatori del mercato immobiliare quali "Tema Scpa" (società della Camera di Commercio di Milano) e OMI (Agenzia delle entrate); sono state inoltre effettuate indagini di mercato locale attraverso la consultazione di inserzioni pubblicate da agenzie immobiliari sul web e consultando il Portale Aste del Tribunale di Milano.

Infine si è tenuto conto delle condizioni, delle analisi e previsioni del mercato immobiliare pubblicate e/o divulgate da Osservatori del mercato immobiliare, società ed enti del settore e della notevole contrazione dei valori che ha coinvolto anche le vendite giudiziarie.



## 9.2 Fonti di informazione

Catasto di Milano; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1;  
Ufficio tecnico del Comune di Milano

## 9.3 Parametri estimativi

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

- TeMA (ex O.S.M.I. Borsa Immobiliare di Milano - Servizi per il Mercato Immobiliare) – 1° semestre 2018;
- O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 2° semestre 2017.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.)

**(TeMA) Milano - Zona: Musocco - Villapizzone**

**Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare (€/mq):**

VALORE DI COMPRAVENDITA

prezzo min. 1.500,00 / prezzo max. 1.800,00

VALORE DI LOCAZIONE

**Trilocali (€/mq/anno):**

prezzo min. 50,00 / prezzo max. 90,00

**(OMI) MILANO – Fascia /zona: *Periferica*MUSOCCO, CERTOSA, EXPO,  
C.NA MERLATA**

Codice zona: D30 - Microzona catastale n. 0

**Abitazioni di tipo economico** - Stato: Normale

Valore Mercato (Euro/mq): prezzo min. 1.400,00 / prezzo max. 1.600,00

Valore di locazione (Euro/mq x mese): prezzo min. 4,5 / prezzo max. 5,5

Altre fonti di informazione: Inserzioni pubblicate sul web da agenzie immobiliari.

Tutto dà premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, lo scrivente ritiene di assegnare la piena proprietà dell'unità immobiliare di cui al presente Lotto, come descritta, non divisibile, valutata per la sua attuale intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie, nello stato di fatto di diritto e nelle condizioni in cui si è presentata all'ispezione peritale, tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi (esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice e sommario sopralluogo visivo, la cui ricerca non è inclusa, peraltro, nell'incarico ricevuto) e della immediatezza e particolarità della vendita giudiziaria.  
Pertanto, il seguente più probabile valore venale attuale è espresso a corpo e non a misura.



## 9.4 Valutazione LOTTO

### LOTTO UNICO: Appartamento al piano terra (1°f.t.)

Stima sintetica comparativa parametrica

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione piano terra	Mq. 77,00	€ 1.100,00	€ 84.700,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 84.700,00
conteggio parti comuni aumento del 5.00%			€ 4.235,00
Valore corpo			€ 88.935,00
Valore complessivo intero			€ 88.935,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 88.935,00

### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento piano terra	Abitazione popolare [A4]	Mq. 77,00	€ 88.935,00	€ 88.935,00

## 9.5 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% ): Euro 4.446,75

Rimborso di spese condominiali insolite nel biennio anteriore alla vendita  
Euro 5.108,23

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia (tenuto conto dei costi di presentazione di pratica edilizia e delle opere edili minime previste) Euro 4.800,00

Spese tecniche di regolarizzazione catastale: Euro 750,00

## 9.6 Prezzo base d'asta del LOTTO UNICO

Valore intero medio ponderale del LOTTO: Euro € 88.935,00

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": Euro 73.830,02

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": Euro 55.372,51



Il sottoscritto rende la presente in coscienza di aver fedelmente risposto al quesito posto dall'III.mo Giudice e rimane disponibile per ulteriori chiarimenti eventualmente occorrenti.

In fede

L'Esperto nominato  
**arch. Diego Emilio Fiore**

Milano, 6 agosto 2018

**Allegati**

ALLEGATO - Fotografie interno ed esterno e planimetrie

- ALL. 1 - Certificato contestuale di residenza e stato di famiglia;
- ALL. 2 - Ispezione ipotecaria per immobile;
- ALL. 3 - Visura storica per subalterno;
- ALL. 4 - Planimetria catastale;
- ALL. 5 - Videomappa/estratto di mappa;
- ALL. 6 - Comunicazione agenzia delle entrate (UT MI4);
- ALL. 7 - Estratto conto spese condominiali;
- ALL. 8 - Attestato di Certificazione Energetica Fac-simile
- ALL. 9 - Atto di provenienza;
- ALL. 10 - Lettera per irreperibilità Licenza Edilizia Originaria;
- ALL. 11 - Lettera per irreperibilità Concessione Edilizia in Sanatoria.

L'Esperto alla stima  
**Arch. Diego Emilio Fiore**



