

**TRIBUNALE DI MILANO**

**III Sez. Civile**

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa SIMONETTA SCIRPO**

**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

R.G.E. 33/2018

promossa da

**OMISSIS**

contro

**OMISSIS e OMISSIS**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 2.07.2019 ore 9,45

**RELAZIONE DI STIMA**

**in Comune di Milano – Via Bernardino De Conti n. 6**

**LOTTO UNICO**

**Appartamento posto al piano terzo (4<sup>o</sup>f.t.) con annessa porzione di solaio non censita, individuata con il N. 3/1**



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 Bernardino De Conti 6

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 136, particella 202, subalterno 69

### Detenzione del bene

Alla data del sopralluogo effettuato in data 13.03.2019 il bene è stato reso accessibile dal Sig. OMISSIS (debitore esecutato), il quale risulta residente presso l'immobile oggetto di procedura esecutiva insieme con i propri familiari.

### Contratti di locazione in essere

Nessuno.

### Comproprietari

Nessuno.

### Conformità edilizia

Conforme. Per approfondimenti si rimanda al paragrafo 6.2 della relazione di stima.

### Conformità catastale

Non conforme. Per approfondimenti si rimanda al paragrafo 6.3 della relazione di stima.

### Prezzo al netto delle decurtazioni

Valore intero medio ponderale del LOTTO: Euro 147.462,00

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

**Prezzo di vendita del lotto nello stato "libero": Euro 126.105,37**

Prezzo di vendita del lotto nello stato "occupato": Euro 94.579,02

**BENI IN MILANO**  
**VIA BERNARDINO DE CONTI N. 6**

**LOTTO UNICO**

Appartamento posto al piano 3° (4°f.t.) con annessa porzione di solaio non censita, individuata con il n. 3/1.

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**

---

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

In Comune di Milano, nel fabbricato di Via Bernardino De Conti n. 6, appartamento ad uso abitazione posto al piano terzo (4°f.t.) composto da due locali, cucina e servizio oltre a porzione di solaio nel sottotetto non censita, individuata con il N.3/1.

**1.2 Quota e tipologia del diritto**

Proprietà per 1/2 di OMISSIS nato in CINA REPUBBLICA POPOLARE il 01/09/1961, Cod. Fisc. OMISSIS – Piena Proprietà;  
Proprietà per 1/2 di OMISSIS nata in CINA REPUBBLICA POPOLARE il 13/04/1966, Cod. Fisc. OMISSIS – Piena Proprietà.

Ulteriori informazioni sui debitori:

Dai certificati di residenza e stato di famiglia richiesti presso il Comune di Milano ed acquisiti in data 5.09.2018, è stato appurato che i Sig.ri OMISSIS e OMISSIS (debitori eseguiti) risultano di stato coniugato, residenti in Comune di Milano, Via Bernardino De Conti 6 e che la famiglia anagrafica è composta, oltre che dai debitori stessi da OMISSIS nato il 04.07.1988 a Zhejiang.

Eventuali comproprietari: **Nessuno**

**(ALL. 1 - Certificato contestuale di residenza e stato di famiglia (OMISSIS),  
ALL. 2 - Certificato contestuale di residenza e stato di famiglia (OMISSIS),  
ALL. 3 - Ispezione ipotecaria sull'immobile)**

**1.3 Identificato al catasto Fabbricati**Intestazione:

**OMISSIS** nato in CINA REPUBBLICA POPOLARE il 01/09/1961, Cod. Fisc. OMISSIS, **piena proprietà per 1/2** in regime di comunione legare di beni con OMISSIS

**OMISSIS** nata in CINA REPUBBLICA POPOLARE il 13/04/1966, Cod. Fisc. OMISSIS, **piena proprietà per 1/2** in regime di comunione legare di beni con OMISSIS

Dati identificativi: **Foglio 136, particella 202, subalterno 69, indirizzo VIA BERNARDINO DE CONTI n. 6 piano: 3, comune MILANO, categoria A/3, classe 4, consistenza 3,5 vani, superficie catastale Totale: 71 m<sup>2</sup> - Totale escluse aree scoperte: 71 m<sup>2</sup>- rendita Euro 479,01**

Derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21/06/2016 protocollo n. MI0307263 in atti dal 21/06/2016 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 98931.1/2016);

Situazione dell'unità immobiliare dal 9.11.2015 derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;

Situazione dell'unità immobiliare dal 26.03.2009 derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 26/03/2009 protocollo n. MI0257956 in atti dal 26/03/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 22041.1/2009);

Situazione dell'unità immobiliare dal 26.03.2008 derivante da: DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 26/03/2008 protocollo n. MI0277475 in atti dal 26/03/2008 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.21152.1/2008);

Situazione dell'unità immobiliare dal 1.01.1992 derivante da: VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO.

#### 1.4 Confini

dell' appartamento: appartamento di proprietà di terzi, prospetto su cortile comune, appartamento di proprietà di terzi, vano scala comune.

**N.B:** Come riportato nell'atto di provenienza del bene e nella sezione D della nota di trascrizione dell'atto di pignoramento contenuto in atti, all'immobile oggetto di procedura esecutiva "*è annessa una porzione di solaio nel sottotetto non censita, individuata con il N.3/1 nella planimetria allegata all'atto in data 28 marzo 1958 rep. 57559 notaio OMISSIS (trascritto a Milano con nota in data OMISSIS ai n.ri OMISSIS)*"

Di seguito si riportano le coerenze della porzione di solaio:

prospetto su cortile comune, porzione di sottotetto n.4/1, corridoio comune, porzione di sottotetto n. 2/1

In merito alle coerenze dell'appartamento, nell'atto di provenienza del bene, le stesse sono riportate come segue: appartamento al mappale 202 sub. 68, prospetto su cortile comune, appartamento al mappale 202 sub. 66, vano scala comune. Lo scrivente rileva tuttavia che dall'elenco immobili relativo al fabbricato di Via Bernardino De Conti n.6, i sub.ni 66 e 68 map. 202, fg. 136 risultano, a oggi, soppressi.

**(ALL. 4 - Visura storica per subalterno; ALL. 5 - Planimetria catastale, ALL. 6 - Videomap/estratto di mappa)**

---

## 2. DETENZIONE DEL BENE

### 2.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 13.03.2019 alla presenza del custode giudiziario del bene Avv. Giuseppe Caldarola, l'immobile è stato reso accessibile dal Sig. OMISSIS (debitore esecutato), il quale risulta residente presso l'immobile in oggetto, insieme con la propria famiglia.

## 2.2 Esistenza contratti di locazione

Da verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale II di Milano – Ufficio Territoriale di Milano 5, si è appurato che i Sig.ri OMISSIS e OMISSIS, relativamente all'immobile in oggetto, non risultano essere danti causa in alcun contratto di locazione.

**(ALL. 7 – Comunicazione agenzia delle entrate (UT MI5)**

## 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 **OMISSIS** contro **OMISSIS** e **OMISSIS** (Debitore non datore di ipoteca: Sig. OMISSIS) derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario in autentica Notaio Dott.ssa OMISSIS del 20.05.2008 rep. nn. 73448/11840 - **iscritta a Milano 1 in data OMISSIS ai nn. OMISSIS.**  
 Importo ipoteca: Euro 292.500,00  
 Importo capitale: Euro 195.000,00

#### 3.2.2 Pignoramenti

- Pignoramento a favore di **OMISSIS** contro **OMISSIS** e **OMISSIS**  
 Derivante da: atto giudiziario del 22.12.2017 n. 49331  
**Trascritto a Milano 1 in data OMISSIS ai nn. OMISSIS.**

**N.B:** Come riportato nella sezione D della nota di trascrizione dell'atto di pignoramento di cui sopra, all'immobile oggetto di procedura esecutiva "è annessa una porzione di solaio nel sottotetto non censita, individuata con il N.3/1 nella planimetria allegata all'atto in data 28 marzo 1958 rep. 57559 notaio OMISSIS (trascritto a Milano con nota in data OMISSIS ai n.ri OMISSIS)".

#### 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 condominiali Cond. Via Bernardino De Conti n.6

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Euro 1.400,00/1.700,00 circa

**Spese ordinarie scadute (gestione 2018/2019):** Euro 733,53

**N.B.:** Da comunicazione ricevuta dall'Amministratore del condominio, relativamente alle spese di gestione per l'anno 2018/2019, tutte le rate emesse risultano già scadute ma le uniche insolte a debito dei Sig.ri OMISSIS e OMISSIS sono le ultime due, 3° e 4° rata per un debito totale pari ad Euro 733,53

**Millesimi di proprietà:** 18,5

Per maggiori informazioni: Amministratore Rag. OMISSIS - Via OMISSIS – 20161 Milano - tel. OMISSIS - email: OMISSIS

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 insolte 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. 8 – Estratto conto spese condominiali)**

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

### 4.3 Attestazione Prestazione Energetica

Attestato di prestazione energetica NON PRESENTE.

**N.B.:** Per l'immobile in oggetto non risulta redatto alcun Attestato di Prestazione Energetica. Per effetto del D.d.u.o - Decreto dirigenziale unità operativa 18.01.2016 n. 224 (Integrazione delle disposizioni in merito alla disciplina per l'efficienza energetica degli edifici approvate con decreto 6480 del 30.07.2015) punto 1 (Obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica) - punto 1.1 - l'APE non risulta necessario e non sussiste l'obbligo di allegazione. Lo scrivente si rende tuttavia disponibile a redigere successivamente il certificato e si rimette alle disposizioni dell'III.mo Giudice nel merito.

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

## 5. PROVENIENZA

---

### 5.1 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Proprietari attuali:** OMISSIS - proprietà per la quota di 1/2 e OMISSIS - proprietà per la quota di 1/2 dal 20.05.2008 ed attuale proprietaria.

In forza di atto a rogito Notaio Dott.ssa OMISSIS in data 20.05.2008 ai nn. 73447/11839 - **trascritto a Milano 1 in data OMISSIS ai nn. OMISSIS.**

**N.B:** Come riportato nell'atto di provenienza di cui sopra, all'immobile oggetto di procedura esecutiva *“è annessa una porzione di solaio nel sottotetto non censita, individuata con il N.3/1 nella planimetria allegata all'atto in data 28 marzo 1958 rep. 57559 notaio OMISSIS (trascritto a Milano con nota in data OMISSIS ai n.ri OMISSIS)”*.

Lo scrivente segnala di avere richiesto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 copia dell'atto a rogito notaio Dott. OMISSIS del 28.03.1958 rep. nn. 57559/14923 – registrato a Milano il 5.04.1958 - trascritto a Milano 1 in data OMISSIS ai n.ri OMISSIS. All'atto risultano allegare copie delle planimetrie dei piani terra, terzo e sottotetto dello stabile di Via Digione n.9, nelle quali sono evidenziate, in tinta rosa, le porzioni immobiliari (appartamento e vano solaio) compravendute, le medesime oggetto della presente procedura esecutiva. fatte salve alcune discrepanze che di seguito si riportano.

Nell'atto del Notaio OMISSIS le porzioni immobiliari vendute risultano descritte come *“appartamento posto al 3° (terzo) piano, del corpo interno costituito da 3 (tre) locali, e area di solaio nel sottotetto da contraddistinguersi in Catasto Urbano di Milano, Sezione Affori, giusta il tipo di frazionamento mod.8 n. 13891/mod.12 n. 29 approvato dall'Ufficio Tecnico Erariale di Milano il giorno 4 gennaio 1958 allegato in sede di voltura di altro mio atto in data odierna n. 57558/14922 di rep. come segue:*

- *Mappale n. 1453 sub. 67 (millequattrocentocinquante subalterno sessantesette) piani 1 (uno), vani 3 (tre) Redd. imp. L. 660*

**Coerenze dell'appartamento:**

- *a nord, dapprima vano scala, indi a salto saliente il ballatoio promiscuo al di là cortile al sub. 1;*
- *ad est, gabinetto promiscuo e locali al sub.68;*
- *a sud, cortile comune al sub. 1;*
- *ad ovest, locale al sub. 66 ed a salto rientrante il vano scala da cui si ha accesso;*

**Coerenze dell'area di sottotetto recante il n. 3/1 (da recingersi a cura e spese dell'acquirente):**

- *a nord, cortile comune;*
- *ad est, sottotetto n.4/1;*
- *a sud, corridoio comune dal quale si ha l'accesso;*
- *ad ovest, corridoio comune e sottotetto n. 2/1.”*

Come si evince dalla descrizione sopra riportata il bene corrispondente all'immobile oggetto della presente procedura esecutiva viene indicato con il Sub. 67 anziché come Sub. 69, il quale appare invece rappresentato nella planimetria allegata all'atto come appartamento di testa del fabbricato. Inoltre, nonostante nella descrizione si specifichi che l'appartamento è posto al piano terzo nelle indicazioni catastali è riportato come numero di piano il primo.

Relativamente alle coerenze dell'appartamento riportate nell'atto del Notaio OMISSIS, lo scrivente segnala che queste risultano essere le medesime riportate nell'atto di provenienza del bene a rogito Notaio Dott.ssa OMISSIS in data 20.05.2008, fatto salvo una lieve differenza nell'orientamento del "Nord" in planimetria:

- appartamento al mappale 202 sub. 68, prospetto su cortile comune, appartamento al mappale 202 sub. 66, vano scala comune.

Da verifiche effettuate dallo scrivente si rileva tuttavia che dall'elenco immobili relativo al fabbricato di Via Bernardino De Conti n.6, i sub.ni 66 e 68 map. 202, fg. 136 risultano ad oggi soppressi.

**(ALL. 9 - Atto di provenienza Notaio OMISSIS del 20.05.2008; ALL. 10 - Atto Notaio OMISSIS del 28.03.1958 con planimetrie allegate)**

**Proprietari precedenti: OMISSIS** - proprietà per la quota di 1/1 **dal OMISSIS al OMISSIS.**

In forza di atto a rogito Notaio Dott. OMISSIS in data OMISSIS rep nn. 15489/1939 – registrata a OMISSIS il 10.10.1996 n. OMISSIS serie 1V **trascritta a Milano 1 in data OMISSIS ai nn. OMISSIS.**

**N.B.:** Come riportato nella nota di trascrizione dell'atto di cui sopra, il bene oggetto della presente procedura esecutiva alla data della vendita OMISSIS risultava già identificato con il Sub. 69, map. 202 del fg. 136 e non più come Sub. 67 come invece riportato nell'atto a rogito Notaio OMISSIS del 28.03.1958.

**(ALL. 11 - Trasc. rep. nn. OMISSIS del OMISSIS - Atto Notaio OMISSIS del OMISSIS rep nn. 15489-1939)**

## 6. PRATICHE E CONFORMITA' EDILIZIA/CATASTALE

---

### 6.1 PRATICHE EDILIZIE

Il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare oggetto della presente è costituito da piccolo complesso edilizio composto da due palazzine di vecchia costruzione, con tipologia a ballatoio databili alla prima metà degli anni '30 e pertanto realizzate anteriormente al 1 settembre 1967.

Lo scrivente segnala di aver presentato richiesta di accesso atti presso il SUE del Comune di Milano in data 26.09.2018 - P.G. 415375/2018 al fine di reperire DIA n. 605 del 14.05.1998; come da indicazioni rilevate nell'atto di provenienza del bene a rogito Notaio Dott.ssa OMISSIS in data 20.05.2008.

La DIA richiesta risultava depositata presso gli uffici del Municipio 9 del comune di Milano cui lo scrivente inoltrava richiesta di accesso atti in data 6.03.2019 – P.G. 0104016/2019 effettuando visura del fascicolo edilizio in data 22.03.2019. Si segnala di seguito quanto rilevato nel corso della visura:

- **DIA prot. zonale N.605 del 14.05.1998**  
Intestazione: Sig.ra OMISSIS



La DIA di cui sopra risulta protocollata presso il Settore di Decentramento del Comune di Milano – Consiglio di Zona 7 e veniva presentata per la realizzazione di opere interne consistenti in: *“Demolizione tavolati interni con successiva ricostruzione e conseguente formazione di nuovo a bagno tuttora mancante. Rifacimento pavimenti. Adeguamento impianti a legge 46/90”*

**N.B:** Alla pratica edilizia risultano allegati elaborati grafici che riportano lo stato di fatto, la pianta comparativa e lo stato di progetto dell’unità immobiliare in oggetto. Si segnala che quest’ultimo rappresenta l’immobile come riportato anche nella planimetria catastale presentata in data 26.03.1998.

Successivamente alla presentazione della DIA n.605 del 14.05.1998:

- in data 4.06.1998 venivano depositati nuovi elaborati grafici a completamento della pratica edilizia già presentata; negli stessi si evidenzia un’unica modifica rispetto alla parete divisoria posta tra il bagno e la camera;
- in data 30.12.1998 si presentava al Consiglio di Zona 7, comunicazione di fine lavori con la quale si dichiarava che *“il 06-11-1998 sono state ultimate le opere in oggetto”*;
- in data 12.01.1999 veniva rilasciato certificato di collaudo delle opere eseguite in conformità agli elaborati allegati alla DIA.

**(ALL. 12 - DIA del 14.05.1998 - PG Zona 7 N.605 + elaborati grafici, comunicazione fine lavori e certificato di collaudo)**

## 6.2 Conformità edilizia

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

Nel corso del sopralluogo effettuato dallo scrivente in data 13.03.2019 alla presenza del Sig. OMISSIS (debitore esecutato) e del custode giudiziario Avv. Giuseppe Caldarola si è rilevata una diversa distribuzione degli spazi interni rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici aggiornati al 4.06.1998 ed allegati alla DIA del 14.05.1998. In particolare sono stati realizzati nuovi tavolati interni (in parte in cartongesso) al fine di definire ulteriori vani da destinarsi a camere da letto; si è altresì rilevata la formazione di un nuovo bagno con accesso diretto dal locale cucina nonché la trasformazione del preesistente locale di servizio in camera da letto. Lo scrivente segnala che il nuovo bagno non risulta conforme a quanto previsto dall’art.98 del R.E. del Comune di Milano in quanto non dotato di porzione di antibagno mentre alcuni dei nuovi locali destinati a camere da letto realizzate non rispettano i dimensionamenti minimi previsti dall’art. 97 del R.E. né i rapporti aero illuminanti previsti dall’art. 105 del R.E.

A parere dello scrivente è da prevedersi il ripristino dello stato dei luoghi come rappresentato negli elaborati grafici aggiornati 4.06.1998 ed allegati alla DIA del 14.05.1998 o altra soluzione conforme.

### **Regolarizzabili mediante**

Demolizione e costruzione di tavolati interni, eliminazione dell’attuale locale bagno e ripristino del locale bagno come rappresentato nei disegni aggiornati al

4.06.1998 allegati alla DIA presentata il 14.05.1998. Per quest'ultimo è da prevedersi la realizzazione di un sistema di areazione forzata come indicato nei disegni indicati ma non realizzato e il rinnovamento degli impianti idrico-sanitari ed elettrico in funzione dei ripristini.

Prima dell'intervento dovrà essere presentata pratica edilizia in sanatoria a firma di tecnico abilitato.

#### Costi stimati:

Presentazione di pratica edilizia in sanatoria a firma di tecnico abilitato il cui costo si stima in un minimo di **Euro 1.500,00** a cui dovrà essere aggiunta la sanzione pari (importo minimo) di **Euro 1.000,00** fatte salve diverse e future disposizioni degli organi competenti e dei preposti uffici del Comune.

Per le opere delizie sopra descritte il costo è stimato in un minimo di **Euro 10.000,00**.

**Oneri Totali: Euro 12.500,00**

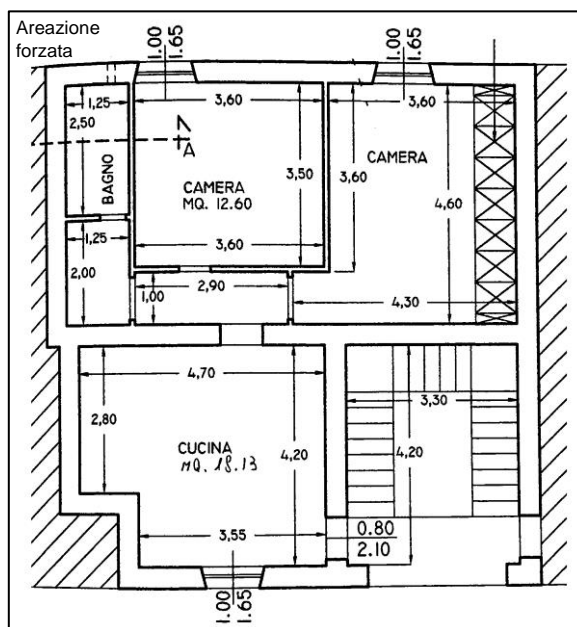


Fig.1: Elaborati planimetrici aggiornati al 4.6.1998 relativi alla DIA del 14.05.1998 P.G. zonale N.605

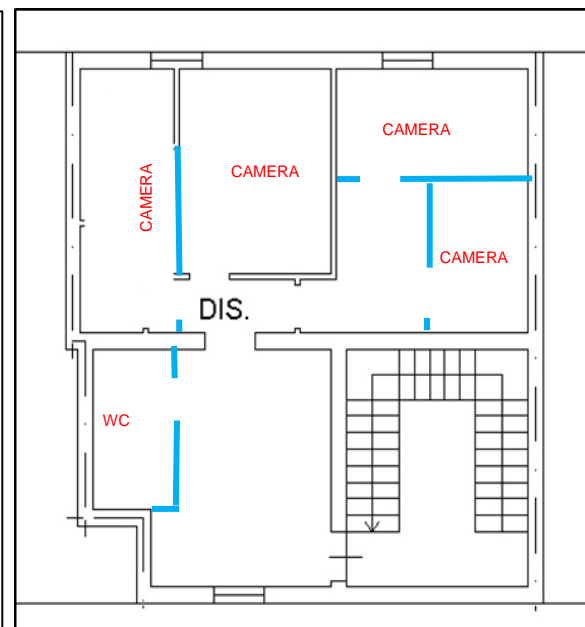


Fig. 2: Modifiche alla data del sopralluogo 13.03.2019

### 6.3 Conformità catastale

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

Nel corso del sopralluogo effettuato dallo scrivente in data 13.03.2019 alla presenza del Sig. OMISSIS (debitore esecutato) e del custode giudiziario Avv. Giuseppe Caldarola si è rilevata una diversa distribuzione degli spazi interni rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale presentata in data 26.03.2008. In merito alle difformità, le stesse sono state descritte nel precedente paragrafo relativo alla Conformità Edilizia del bene al quale si rimanda.

Regolarizzabili mediante: DOCFA per diversa distribuzione degli spazi interni

Presentazione DOCFA + diritti catastali: Euro 750,00

**Oneri Totali: Euro 750,00**

**N.B.:** Per una corretta rappresentazione del bene si faccia riferimento allo stato dei luoghi come rappresentato negli elaborati grafici aggiornati 4.06.1998 ed allegati alla DIA del 14.05.1998.

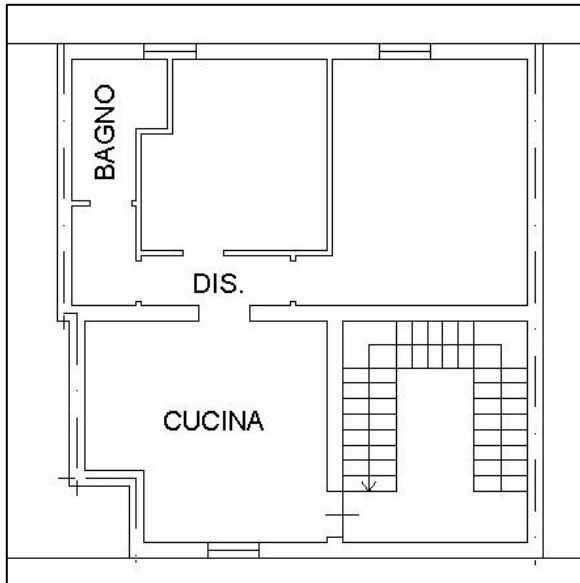


Fig.3: Planimetria catastale del 26.03.2008

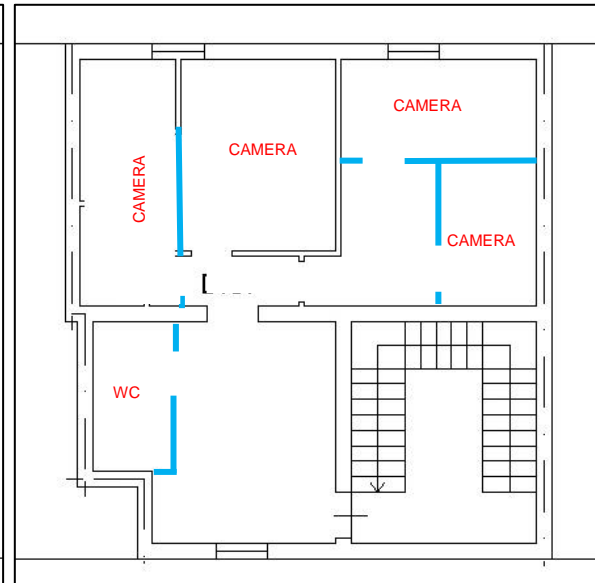


Fig. 4: Modifiche alla data del sopralluogo 13.03.2019

#### 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	ADR – Ambiti contraddistinti da un disegno urbanistico riconoscibile (Titolo II – capo II) Tessuti urbani compatti a cortina (Art. 15.2)

### 7. DESCRIZIONE DEI BENI

#### Descrizione LOTTO UNICO

**Appartamento posto al piano 3° (4°f.t.) con annessa porzione di solaio non censita, individuata con il n. 3/1**

#### 7.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

In Comune di Milano, nel fabbricato di Via Bernardino De Conti n. 6, appartamento ad uso abitazione posto al piano terzo (4°f.t.) composto da due locali, cucina e servizio, annessa porzione di solaio non censita, individuata con il n. 3/1.

**Caratteristiche zona:** Periferica

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

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

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Servizi offerti dalla zona:** Asilo nido in Via Bovio, Scuola materna in Via Murat, I.C. in Via Crespi, Istituto tecnico in Via Degli Artigianelli, Istituto superiore in Viale Marche, supermercato "Esselunga" in Via Pellegrino Rossi, supermercato "Esselunga" in Via Jenner, supermercato "Lidl" in Via Valassina, supermercato "Carrefour" in Via Farini, farmacia in P.le Maciachini.

**Principali collegamenti pubblici:** Bus linea 70 – 170 metri circa; Bus linea 51 – 700 metri circa; Bus linee 82 – 270 metri circa; Bus linee 91 e 92 – 600 metri circa; Tram linea 4 – 130 metri circa; Tram linea 14 – 300 metri circa; Tram linee 2 e 12 – 600 metri circa; Tram linee 5 – 7 e 31 – 900 metri circa; Metropolitana MM3 – Maciachini - 230 metri circa; Metropolitana MM5 – Marche- 950 metri circa.

## 7.2 DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

L'immobile oggetto della presente procedura fa parte di un più ampio complesso edilizio composto da due corpi di fabbrica in linea, uno dei quali in fregio a Via Bernardino De Conti, posti parallelamente tra di loro con cortile interno comune a separazione degli stessi; un secondo cortile comune è posto alle spalle del fabbricato interno a confine con il mappale 143. L'appartamento in oggetto si trova all'interno del corpo di fabbrica più interno avente tipologia a ballatoio, composto da 4 piani fuori terra oltre a piano sottotetto destinato ai vani solaio di pertinenza delle unità immobiliari. L'accesso pedonale e carraio al complesso edilizio avviene da Via Bernardino De Conti per mezzo di portone in ferro lavorato verniciato di colore grigio con vetri e doppia anta a battente dal quale, per mezzo di androne passante in piastrelloni di cls e pietra con corsie carrabili in lastre di beola, si raggiunge il primo dei due cortili interni pavimentato in parte in pietra ed in parte in battuto di cls. Sul lato sinistro del predetto androne è presente vano destinato a portineria. Superato il primo cortile, un ulteriore androne passante pavimentato in piastrelloni di cls e pietra consente di raggiungere il secondo dei cortili interni comuni pavimentato in piastrelle di gres da esterni di colore chiaro nonchè di accedere all'atrio condominiale ed al vano scala comune, posti sul lato sinistro dello stesso.

Il fabbricato è dotato di portineria e non è dotato di ascensore; è stato costruito anteriormente all' 1 settembre 1967 (prima metà anni '30).

L'intero fabbricato è composto da n.4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 (oltre a piano sottotetto destinato a vani solaio).

Stato di manutenzione generale del fabbricato: buono.

## 7.3 DESCRIZIONE DELL'APPARTAMENTO E DEL VANO SOLAIO

L'appartamento oggetto della presente procedura è posto al piano terzo (4°f.t.) e risulta accessibile da pianerottolo comune per mezzo di doppia porta; la prima, rivolta verso il pianerottolo comune in legno verniciato di colore marrone con doppia anta a battente, la seconda di tipo blindato con pannelli di rivestimento in legno con anta singola a battente. Superata la porta d'ingresso si accede direttamente al locale destinato a cucina con finestra rivolta verso il ballatoio esterno comune, dalla

quale è possibile accedere al bagno e ad un vano di disimpegno che distribuisce le camere da letto. Lo scrivente segnala di aver rilevato, nel corso del sopralluogo, delle difformità relative alla distribuzione interna dei locali e rimanda ai paragrafi relativi alla conformità edilizia e catastale del bene per un approfondimento delle medesime.

L'appartamento ha superficie complessiva lorda di **mq 81,66** (comprensivo della porzione di solaio al piano sottotetto)

E' posto ai piani 3° (4°f.t.) ed ha un'altezza utile interna di circa mt. 2.90.

Stato di manutenzione generale: sufficiente.

Presenta doppia esposizione (Est ed Ovest).

## CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

### **Caratteristiche strutturali:**

Balconi	Sul fronte del fabbricato rivolto verso Via De Conti sono presenti balconi a sbalzo in c.a. su mensole con parapetto in ferro lavorato e verniciato di colore bianco. I ballatoi interni che distribuiscono parte delle unità immobiliari ai diversi piani sono a sbalzo in c.a. su mensole con parapetto in ferro lavorato e verniciato di colore nero. Condizione: buone
Copertura	L'edificio presenta copertura a falde con manto in tegole. Condizioni: non verificate
Solai	tipologia: solai in laterocemento o consolidati; condizioni: buone.
Strutture verticali	materiale: muratura portante a doppio corpo; condizioni: buone

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

Pareti esterne	La facciata del corpo di fabbrica prospiciente Via Bernardino De Conti presenta al piano terra rivestimento in lastre di graniglia bocciardata tinteggiata di colore grigio mentre per i rimanenti piani risulta intonacata e tinteggiata di colore rosso bruno. Sia il cancello d'accesso al complesso edilizio che le finestre ai piani superiori presentano cornici in cemento decorativo in cemento di graniglia in stile liberty. I fronti interni di entrambe i corpi di fabbrica risultano intonacate e tinteggiate di colore giallo Milano. Condizioni: buone
Portone androne	L'accesso pedonale e carraio al complesso edilizio avviene da androne carraio passante per mezzo di portone in ferro lavorato verniciato di colore grigio con vetri e doppia anta a battente con apertura manuale. Condizioni: buone
Pavim. esterna	L'androne passante accessibile da Via de conti presenta pavimentazione in piastrelloni di cls e pietra con corsie carrabili in lastre di beola. Il primo dei cortili comuni presenta pavimentazione in parte in pietra ed in parte in battuto di cls. Il secondo androne passante risulta pavimentato in piastrelloni di cls e pietra mentre il secondo cortile presenta

	pavimentazione in piastrelle di gres da esterni di colore chiaro. Condizioni: buone.
Scale	Il vano scala condominiale presenta tipologia con pedate a sbalzo rivestite in lastre di beola lucidate con parapetto in ferro lavorato verniciato di colore marrone e corrimano in legno. Le pareti del vano scala presentano finitura in intonaco tinteggiato di colore chiaro con fascia inferiore con finitura a smalto colorato. I pianerottoli di distribuzione ai vari piani presentano pavimentazione in lastra di beola lucidate mentre i ballatoi esterni sono pavimentati in piastrelle di gres di colore rosso. L'atrio condominiale accessibile dal secondo androne passante presenta pavimentazione in lastra di beola lucidate pareti intonacate e tinteggiate di colore chiaro. Condizioni: buone.
Porta d'ingresso u.i.	L'accesso all'immobile avviene per mezzo di doppia porta; la prima, rivolta verso il pianerottolo comune in legno verniciato di colore marrone con doppia anta a battente, la seconda di tipo blindato con pannelli di rivestimento in legno con anta singola a battente. Condizioni: sufficienti
Infissi esterni	L'immobile presenta serramenti in legno verniciato di colore bianco verso l'interno dell'unità immobiliare e marrone verso l'esterno, con vetro singolo (eccetto la finestra del bagno adibito a camera) e persiane esterne in legno verniciato di colore marrone con ante a battente. Condizioni: mediocri
Infissi interni	L'immobile presenta porte interne in legno naturale con anta singola a battente ad eccezione della porta di collegamento tra la cucina ed il disimpegno in legno con apertura a libro. Condizioni: sufficienti.
Pavim. interna	L'unità immobiliare presenta pavimentazione come di seguito descritte: <ul style="list-style-type: none"> <li>- cucina, disimpegno e camere in piastrelle di ceramica cm 30x30 di colore chiaro con posa diagonale;</li> <li>- bagno (attualmente adibito a camera) in piastrelle di ceramica cm 20x20 di colore chiaro, alcune porzioni risultano pavimentate di differente colorazione comunque dai toni chiari;</li> <li>- nuovo bagno con accesso dalla cucina in piastrelle di ceramica cm 20x20 di colore chiaro.</li> </ul>
Rivest. bagno	Le pareti del nuovo locale bagno con accesso dalla cucina sono rivestite in piastrelle di ceramica cm 20x20 di colore chiaro fino ad h pari a circa 2,20 mt. le restanti porzioni di pareti risultano intonacate tinteggiate di colore bianco. Il bagno è attrezzato con box doccia in plastica, wc, bidet, e lavabo in ceramica bianca (lesionato da sostituire). Si rileva predisposizione carico/scarico lavatrice oltre a presenza di caldaia murale di tipo B destinata alla produzione di calore e ACS (Acqua Calda Sanitaria) - Alla data

del sopralluogo la caldaia non risultava a norma. Condizioni: sufficienti.

Rivest. cucina

La parete retro pensili del locale cucina è rivestita in piastrelle di ceramica cm 20x20 di colore bianco fino ad h pari a circa 2.00 mt. le restanti porzioni di pareti risultano intonacate tinteggiate di colore chiaro. Condizioni: sufficienti

Rivest. murari

Le pareti dell'immobile ad eccezione di quelle del bagno e dell'angolo cottura risultano intonacate e tinteggiate di colore chiaro. Condizioni: discrete

### **Impianti:**

Citofonico

Lo stabile presenta impianto video citofonico in merito al quale non è stato rilevato alcun certificato di conformità. Condizioni: buone

Termico

L'unità immobiliare presenta impianto termico autonomo con caldaia murale di Tipo B installata nel bagno con accesso dalla 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 verniciati di colore bianco. Lo scrivente segnala che alla data del sopralluogo la caldaia non risultava installata in violazione della norma UNI 7129:2011; in particolare si sono riscontrate irregolarità nell'ubicazione della medesima caldaia (posizionata in locale bagno privo di aerazione diretta, nella conformazione e realizzazione del canale da fumo e della mancanza della tubazione di adduzione aria con presa all'esterno, mancanza di certificato di conformità. Condizioni: mediocri

Il vano solaio identificato con il n.3/1, annesso all'appartamento oggetto della presente procedura è posto al piano quinto sottotetto del fabbricato e risulta accessibile per mezzo di porta in legno con anta singola a battente; presenta pavimentazione in battuto di cemento e pareti intonacate.

## **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 3° (4°f.t.)	sup lorda di pavimento	Mq. 66,37	1,00	Mq. 66,37
Vano solaio	sup lorda di pavimento	Mq. 15,39	0,25	Mq. 3,85
		<b>Mq. 81,76</b>		<b>Mq. 70,22</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 il buono stato di manutenzione del fabbricato e del bene, del piano, dell'a mancanza di ascensore (la conformazione del vano scala permette un'agevole installazione di ascensore) 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 è 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 "Camera di Commercio di Milano e Lodi" 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:

- Borsa Immobiliare Camera di commercio Milano/Lodi) - 2° semestre 2018;
- O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 2° semestre 2018.

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

**(Borsa immobiliare camera di commercio) Milano - Zona: Bovisa - Dergano**

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

VALORE DI COMPRAVENDITA

prezzo min. 1.800,00 / prezzo max. 2.500,00

VALORE DI LOCAZIONE

**Trilocali (€/mese/anno):**

prezzo min. 550,00 / prezzo max. 95,00

**(OMI) MILANO – Fascia /zona: Periferica/MAGGIOLINA, PARCO TROTTER, LEONCAVALLO**

Codice zona: D36 - Microzona catastale n. 0

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

Valore Mercato (Euro/mq): prezzo min. 1.550,00 / prezzo max. 1.950,00

Valore di locazione (Euro/mq x mese): prezzo min. 5,3 / prezzo max. 6,8

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, la 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 3° (4°f.t.) con annessa porzione di solaio non censita, individuata con il n. 3/1**

Stima sintetica comparativa

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione piano 3° (4°f.t.)	Mq. 66,37	€ 2.100,00	€ 139.377,00
Vano solaio	Mq. 3,85	€ 2.100,00	€ 8.085,00
<b>TOTALE</b>	<b>Mq. 70,22</b>		

Stima sintetica comparativa del corpo	€ 147.462,00
Valore corpo	€ 147.462,00
Valore complessivo intero	€ 147.462,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 147.462,00

**Riepilogo:**

<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
Appartamento piano 3° (4°f.t.) e porzione di solaio non censita	Abitazione di tipo economico [A3]	<b>Mq. 81,76</b>	<b>€ 147.462,00</b>	<b>€ 147.462,00</b>

**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 7.373,10

Rimborso di spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita Euro 733,53

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia (tenuto conto dei costi di presentazione di pratica edilizia) Euro 12.500,00

Spese tecniche di regolarizzazione catastale: Euro 750,00

**9.6 Prezzo base d'asta del LOTTO UNICO**

Valore intero medio ponderale del LOTTO: Euro € 147.462,00

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 126.105,37**

**Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": Euro 94.579,02**

**10. GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE**

Non ricorre il caso/ricorre il caso.

**11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ**

Non ricorre il caso/ricorre il caso.

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, 14 maggio 2019

### **Allegati**

ALLEGATO - Fotografie interno ed esterno e planimetrie

ALL. 01 - Certificato contestuale di residenza e stato di famiglia (OMISSIS);

ALL. 02 - Certificato contestuale di residenza e stato di famiglia (OMISSIS);

ALL. 03 - Ispezione ipotecaria per immobile;

ALL. 04 - Visura storica per subalterno;

ALL. 05 - Planimetria catastale;

ALL. 06 - Videomap/estratto di mappa;

ALL. 07 - Comunicazione agenzia delle entrate (UT MI5);

ALL. 08 - Estratto conto spese condominiali;

ALL. 09 - Atto di provenienza Notaio OMISSIS del 20.05.2008;

ALL. 10 - Atto Notaio OMISSIS del 28.03.1958 con planimetrie allegate;

ALL. 11 - Trasc. rep. nn. OMISSIS del OMISSIS - Atto Notaio OMISSIS del OMISSIS rep nn. 15489-1939;

ALL. 12 - DIA del 14.05.1998 - PG Zona 7 N.605 + elaborati grafici, comunicazione fine lavori e certificato di collaudo.

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