

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

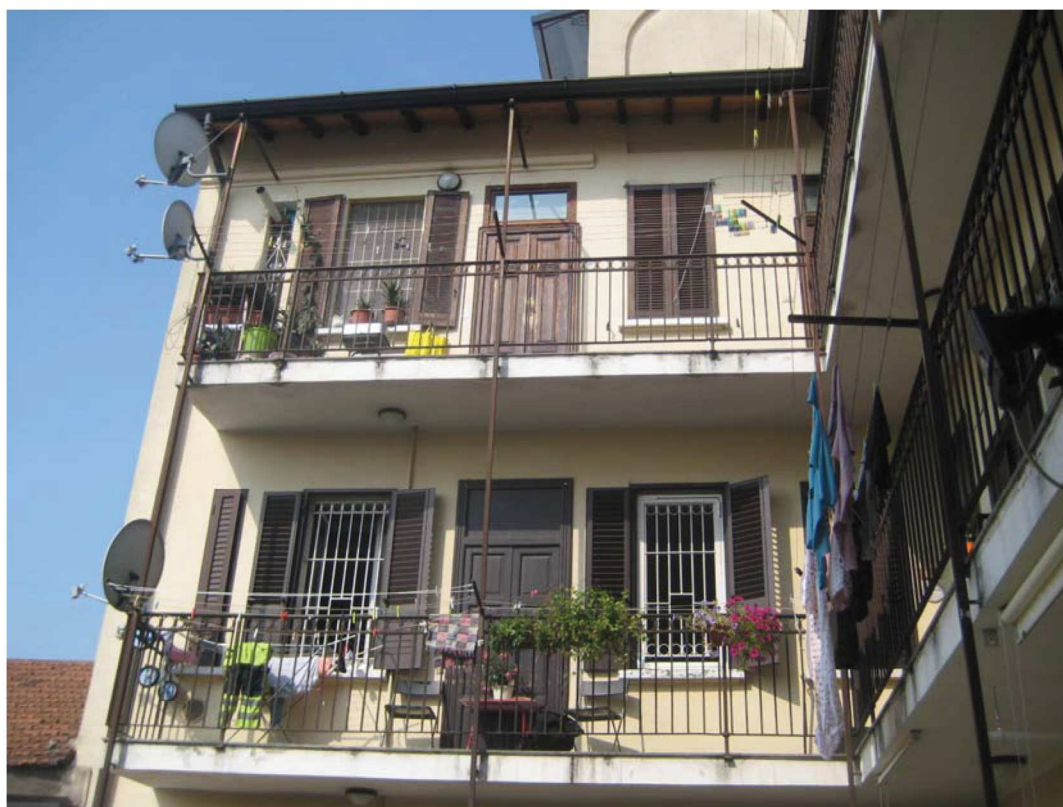
promossa da: **Siena NPL 2018 s.r.l.**

contro: **Sig.** [REDACTED]

N° Gen. Rep. **521/2019**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 26-11-2019 ore 10:40

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa Simona Caterbi**



RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Corpo 1 e 2

Esperto alla stima: Arch. Luca D'Angelo

Codice fiscale: [REDACTED]

Studio in: [REDACTED]



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Antonio Aldini n.45 - Milano (Mi) - 20157

Lotto: 001

Corpo 1: Appartamento

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

Dati Catastali: foglio 31, particella 158, subalterno 711

Corpo 2: Deposito

Categoria: Magazzino e locale di deposito [C2]

Dati Catastali: foglio 31, particella 158, subalterno 704

2. Stato di possesso

Bene: Via Antonio Aldini n.45 - Milano (Mi) - 20157

Lotto: 001

Corpo 1: Appartamento

Possesso: Occupato dai proprietari

Corpo 2: Deposito

Possesso: Occupato dai proprietari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Antonio Aldini n.45 - Milano (Mi) - 20157

Lotto: 001

Corpo 1: Appartamento

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: No

Corpo 1: Deposito

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: No

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Antonio Aldini n.45 - Milano (Mi) - 20157

Lotto: 001

Corpo 1: Appartamento

Creditori Iscritti: Siena NPL 2018 s.r.l. (creditore procedente)

Corpo 2: Deposito

Creditori Iscritti: Siena NPL 2018 s.r.l. (creditore procedente)

5. Comproprietari

Beni: Via Antonio Aldini n.45 - Milano (Mi) - 20157

Lotti: 001

Corpo 1: Appartamento



Comproprietari: Sig. [REDACTED]

Corpo 2: Deposito

Comproprietari: Sig. [REDACTED]

6. Misure Penali

Beni: Via Antonio Aldini n.45 - Milano (Mi) - 20157

Lotto: 001

Corpo 1: Appartamento

Misure Penali: nessuna venuta a conoscenza dell'esperto

Corpo 2: Deposito

Misure Penali: nessuna venuta a conoscenza dell'esperto

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Antonio Aldini n.45 - Milano (Mi) - 20157

Lotto: 001

Corpo 2: Appartamento

Continuità delle trascrizioni: Da accertare (note presenti a pag.10)

Corpo 2: Deposito

Continuità delle trascrizioni: Da accertare (note presenti a pag.10)

8. Prezzo

Bene: Via Antonio Aldini n.45 - Milano (Mi) - 20157

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 130.744,00



Beni in Milano
Località/Frazione (zona Quarto Oggiaro)
Via Antonio Aldini n.45

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo 1: Appartamento.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Milano CAP: 20157, Via Antonio Aldini n.45

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] – Nato in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - Stato Civile: in regime di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

1/2 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] – Nata a in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - Stato Civile: in regime di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

Sig. [REDACTED] – Nato in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - proprietario per 1/2

Sig.ra [REDACTED] – Nata in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - proprietaria per 1/2

foglio 31, particella 158, subalterno 711, scheda catastale MI0217368 del 20.11.01, indirizzo Via A. Aldini n.45, piano 3-4, comune Milano, categoria A/4, classe 2, consistenza 4 vani, superficie 73mq, rendita € 309.87

Derivante da:

variazione del 09.11.2015 – inserimento in visura dei dati di superficie

variazione di classamento del 20.11.02 – protocollo n.885163 in atti dal 20.11.02

frazionamento e fusione del 20.11.01 protocollo n.1085552 in atti dal 20.11.01

Millesimi di proprietà di parti comuni: riportati nelle tabelle millesimali in possesso dell'amministratore

Confini appartamento da nord in senso orario:

- del locale al piano terzo – proprietà di terzi, corridoio comune, proprietà di terzi e ancora proprietà di terzi;
- dei locali al piano quarto sottotetto – corridoio comune, proprietà di terzi, cortile comune, proprietà di terzi per due lati, cavedio, proprietà di terzi e ancora proprietà di terzi;

Note: la distribuzione degli spazi interni del 2001 (presente in catasto) non rispecchia lo stato dei luoghi visionato durante il sopralluogo. Le variazioni eseguite nell'appartamento non fanno seguito ad obbligatorie pratiche edilizie neppure menzionate nell'atto notarile di compravendita.

Allegato n.1 – planimetria catastale e visura storica



Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: l'appartamento oggetto di perizia posto al terzo piano veniva costruito prima del 01.09.1967 ed era costituito inizialmente al piano terzo da un monolocale con angolo cucina, accessibile dal ballatoio. Al quarto piano erano presenti quattro solai ed un bagno.

In data 04.12.00 veniva presentata dalla sig.ra [REDACTED] una D.I.A per recupero di sottotetto pg. 39.470.176/2000 sub. 0 – R.I. 63884/2000(S) tratt.1 corredata di tutta la documentazione prescritta e della relazione tecnica del Geom. [REDACTED]

La pratica edilizia di recupero di sottotetto rilasciata prevedeva il collegamento del piano terzo con il piano quarto con una scala interna e la trasformazione, nel piano sottotetto, di un solaio in camera da letto dotata di bagno.

La planimetria catastale del piano terzo differisce dallo stato dei luoghi per i seguenti elementi tecnici:

- chiusura dell'angolo cucina con due tavolati laterali e porta a soffietto;

La planimetria catastale del piano quarto differisce dallo stato dei luoghi per i seguenti elementi tecnici:

- demolizione del tavolato e della porta di chiusura del primo solaio s.p.p. in aderenza allo sbarco della scala interna al piano quarto;
- delimitazione della camera da letto con tavolato in carton-gesso con la creazione di un corridoio laterale di passaggio;
- chiusura dell'accesso indipendente sul corridoio comune;

PLANIMETRIA CATASTALE (piano terzo sopra e piano sottotetto riportato sotto) - planimetria presentata in data 20.11.01.

PLANIMETRIA CATASTALE CON MODIFICHE (piano terzo sopra e sottotetto riportato sotto) - con rappresentato lo stato dei luoghi visionato durante il sopralluogo del 22.07.19 con in rosso le murature di nuova costruzione e in giallo quelle demolite, eseguite entrambe in mancanza di pratiche edilizie presentate.



VERIFICA CONFORMITA' CATASTALE	
PLANIMETRIE CATASTALI	PLANIMETRIE CATASTALI CON MODIFICHE
PIANO TERZO PLANIMETRIA PRESENTATA IL 20.11.01	MODIFICHE RILEVATE SOPRALLUOGO DEL 22.07.19
PIANO QUARTO SOTTOTETTO PLANIMETRIA PRESENTATA IL 20.11.01	MODIFICHE RILEVATE SOPRALLUOGO DEL 22.07.19

Descrizione delle opere da sanare: le opere interne eseguite non sono regolarizzabili con una pratica edilizia in sanatoria. Dopo aver effettuato i lavori di ripristino riportando lo stato dei luoghi antecedente come da ultima pratica edilizia presentata (D.I.A. del 04.12.00) non dovranno essere eseguite variazioni catastali.

Regolarizzabili mediante: ripristino dello stato dei luoghi raffigurato nell'ultima pratica edilizia presentata

variazione catastale: € -----

Oneri Totali a partire da: € -----



Note sulla conformità catastale: le planimetrie catastali non dovranno essere variate a seguito dei lavori di ripristino (ultima planimetria – D.I.A. del 04.12.00).

Non Conforme

Dati precedenti relativi al corpo: Appartamento

Identificativo corpo 2: Deposito - Cantina.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Milano CAP: 20157, Via Antonio Aldini n.45

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Nato in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - Stato Civile: in regime di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

1/2 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Nata a in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - Stato Civile: in regime di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

Sig. [REDACTED] - Cod. Fiscale: [REDACTED] - Nato in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - proprietario per 1/2

Sig.ra [REDACTED] - Cod. Fiscale: [REDACTED] - Nata in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - proprietaria per 1/2

foglio 31, particella 158, subalterno 704, scheda catastale MI0217383 del 07.07.98, indirizzo Via A. Aldini n.45, piano S1, comune Milano, categoria C/2, classe 2, consistenza 30mq, superficie 35mq, rendita € 38.73

Derivante da:

variazione del 09.11.2015 – inserimento in visura dei dati di superficie

variazione di classamento del 21.12.14 – protocollo n.MI0741914 in atti dal 21.12.14

frazionamento e fusione del 07.07.98 - in atti dal 07.07.98

Millesimi di proprietà di parti comuni: riportati nelle tabelle millesimali in possesso dell'amministratore

Confini deposito da nord in senso orario:

- via Aldini, proprietà di terzi, corridoio comune, proprietà di terzi;

Note: la distribuzione degli spazi interni del 1998 (presente in catasto) non rispecchia lo stato dei luoghi visionato durante il sopralluogo.

Allegato n.1 – planimetria catastale e visura storica

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: la planimetria catastale del deposito oggetto di perizia posto al piano interrato riporta le seguenti irregolarità:

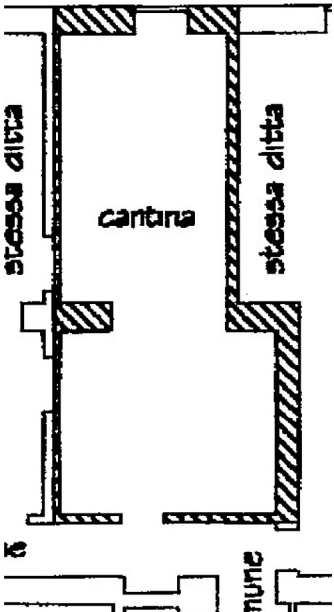
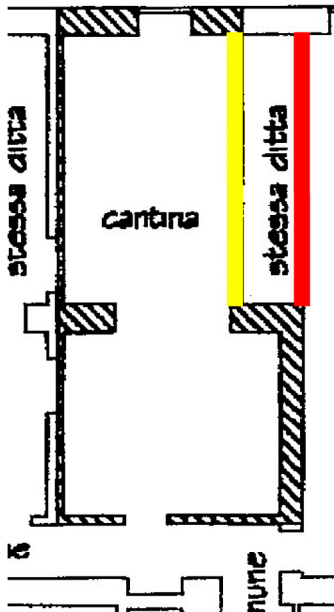
- la muratura di confine posta sul lato destro entrando risulta arretrata ed allineata a quella della prima porzione della cantina;

Osservando la muratura in oggetto si può constatare che l'arretramento non è frutto di una variazione recente ma è una imprecisione della planimetria catastale.

PLANIMETRIA CATASTALE (piano interrato) - planimetria presentata in data 07.07.98.

PLANIMETRIA CATASTALE CON MODIFICHE (piano interrato) - con rappresentato lo stato dei luoghi visionato durante il sopralluogo del 22.07.19 con in rosso le murature esistenti e in giallo quelle da variare.



VERIFICA CONFORMITA' CATASTALE	
PLANIMETRIA CATASTALE	PLANIMETRIA CATASTALE CON MODIFICHE
PIANO INTERRATO PLANIMETRIA PRESENTATA IL 07.07.98	MODIFICHE RILEVATE SOPRALLUOGO DEL 22.07.19
	

Descrizione delle opere da sanare: nessuna opera edile da eseguire e nessuna sanatoria da presentare.

Regularizzabili mediante: variazione catastale per miglior identificazione grafica.

variazione catastale: € 550,00

Oneri Totali a partire da: **€ 550,00**

Note sulla conformità catastale: deve essere aggiornata la planimetria presente in catasto per rispettare lo stato dei luoghi dell'immobile.

Non Conforme

Dati precedenti relativi al corpo: Deposito - Cantina

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Ubicazione e descrizione dell'immobile:

la proprietà pignorata è compresa in uno stabile ubicato nell'abitato del comune di Milano nella zona 8 di decentramento urbano. Lo stabile risale, presumibilmente, ai primi del '900 e presenta finiture generali di tipo economico con tipologia a ballatoio. L'edificio è collocato in una zona periferica (a nord/ovest rispetto al centro) nel quartiere di Quarto Oggiaro, caratterizzata da un tessuto urbano ad alta densità insediativa con prevalente destinazione residenziale e terziaria. La zona è completamente urbanizzata ed allacciata a tutte le infrastrutture e servizi primari, con presenza di attività commerciali in tutti i settori merceologici per la distribuzione al dettaglio, nel raggio di poche centinaia di metri.

Quarto Oggiaro è un quartiere di Milano che confina con il comune di Novate Milanese e con i quartieri di Vialba, Villapizzone, Bovisasca e Comasina. Sul finire degli anni quaranta si sviluppò una grande immigrazione dal Sud verso i grandi centri industriali del Nord, e Quarto Oggiaro nacque negli anni cinquanta per far fronte al grande incremento demografico della città; nel 1954 furono realizzate le prime case popolari, e grazie agli sviluppi seguenti, in breve tempo questa zona divenne uno dei più grandi quartieri di edilizia popolare di Milano. Si ampliò successivamente, so-



prattutto negli anni sessanta ma occorsero molti anni prima che gli abitanti della zona potessero godere dei servizi essenziali, facendo così di Quarto Oggiaro un grande quartiere-dormitorio. Già in quegli anni il quartiere ospitava numerosi immigrati, prima dalle regioni meridionali, successivamente dall'estero. La zona sta vivendo un rapido cambiamento rientrando tra i quartieri finanziati dal progetto di riqualificazione urbana del Comune di Milano.

L'edificio in oggetto si trova nelle vicinanze di Villa Scheibler (residenza di interesse storico contornata dell'omonimo parco).

Discreta la presenza nelle dirette vicinanze dell'edificio, di servizi per il trasporto pubblico di superficie e a tal fine si segnala la presenza dei seguenti collegamenti nell'ambito comunale:

In treno - Stazione di Milano Centrale. Inoltre il quartiere è collegato al centro della città e ai comuni limitrofi attraverso le Linee S di Trenord: linee S1 e S3 presso la Stazione di Milano Quarto Oggiaro, linee S5 ed S6 presso la Stazione di Milano Certosa.

In AutoBus Linea 40 e 57 - Tram 12 e 19

Aeroporti più vicini sono quelli di MILANO LINATE e MILANO MALPENSA

Principali Distanze - 8.8 km da piazza Duomo, raggiungibile in 29 minuti.

Caratteristiche zona: suburbana

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti

Servizi presenti nella zona: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Servizi offerti dalla zona: tutti i servizi commerciali utili alla residenza

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: centro storico di Milano

Attrazioni paesaggistiche: Parco Villa Scheibler e Parco Verga

Attrazioni storiche: Villa Scheibler

Principali collegamenti pubblici: già specificati sopra.

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Appartamento e deposito

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Milano CAP: 20157, Via Antonio Aldini n.45

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Milano CAP: 20157, Via Antonio Aldini n.45

Durante il sopralluogo effettuato il 22.07.19, in presenza del Custode Giudiziario nominato è stato riscontrato che l'appartamento oggetto di pignoramento risulta occupato dai proprietari.

Lo scrivente ha fornito ai proprietari le informazioni necessarie sul processo esecutivo, avvertendo i debitori, con l'assistenza del Custode Giudiziario nominato, che fino al giorno dell'udienza fissata a norma dell'art. 569 c.p.c. potranno depositare, presso la cancelleria della sezione esecuzioni immobiliari del Tribunale, istanza di conversione a norma dell'art. 495 c.p.c., contestualmente versando su un libretto di deposito giudiziario o al portatore la somma pari a 1/5 dei crediti azionati in precetto dal creditore precedente e dei creditori eventualmente intervenuti. Inoltre venivano avvisati gli occupanti con titolo che, in mancanza, all'udienza ex art. 569 c.p.c. verrà ordinata la liberazione dell'immobile pignorato.

In data 26.07.19 lo scrivente si recava presso L'Agenzia delle Entrate di Milano 2 per eseguire la ricerca dell'esistenza di contratti di locazione intestati ai proprietari Sig. [REDACTED] in qualità di locatari dell'immobile oggetto di pignoramento. Dalla ricerca effettuata, interrogando l'Anagrafe Tributaria utilizzando il codice fiscale dei proprietari non sono risultati contratti di locazione registrati.

Allegato n.2 - ricerca contratti di locazione.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna venuta a conoscenza dell'esperto.



4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*

Nessuna venuta a conoscenza dell'esperto.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna venuta a conoscenza dell'esperto.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna venuta a conoscenza dell'esperto.

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di Banca Antonveneta s.p.a. contro Sig. [REDACTED] Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 300.000,00; Importo capitale: € 150.000,00; A rogito di notaio Silocchi in data 01.12.05 ai nn.230402/21504 rep.; Iscritto/trascritto a Milano in data 06.12.05 ai nn. 23140/93626;

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento del 30.03.19 a favore di Siena NPL 2018 s.r.l. contro Sig. [REDACTED] Derivante da: precetto iscritto/trascritto a Milano in data 08.05.19 ai nn. 23098/34386;

Dati precedenti relativi al corpo: Appartamento e Deposito

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

Allegato n.3 - ispezione ipotecaria aggiornata dallo scrivente al 01.07.19

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Da Verificare.

Note in merito alla continuità delle trascrizioni:

Certificato notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2 eseguita da [REDACTED]

Il dott. [REDACTED]

[REDACTED] esaminati i competenti registri catastali ed immobiliari per l'intero ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento sopra indicato attesta in merito agli immobili oggetto di pignoramento la seguente storia ipotecaria:

- a) atto di compravendita del 01.12.05 del sub. 704 e 711
- b) successione registrata e trascritta del sub. 711 e atto di compravendita del sub. 704 del 18.09.98

Formalità pregiudizievoli:

- a) ipoteca volontaria derivante da mutuo del 06.12.05
- b) pignoramento trascritto il 08.05.19

Osservazioni:

precisa che l'appartamento sub. 711 deriva dal frazionamento dei sub. 501 e 513 eseguito il 20.11.01.

Risultanze ispezione ordinaria a pagamento eseguita dallo scrivente in data 01.07.19

Nell'ispezione eseguita dallo scrivente in data 01.07.19 appare una trascrizione non riportata nel certificato notarile:

- trascrizione del 11.09.98 – registro particolare 25807 registro generale 36948. Pubblico ufficiale Averoldi Giovanni Repertorio 74163 del 14.07.98. atto tra vivi – divisione a stralcio



Annotazioni ricevute dal custode giudiziario dall'avv Delfino:

Anche l'avv. Delfino segnala la mancanza sul certificato notarile della trascrizione del 11.09.98. Inoltre segnala la mancanza, sempre nella relazione notarile, dell'accettazione dell'eredità da parte di [REDACTED] ma solo la trascrizione della denuncia di successione, poi un atto di divisione.

Dati precedenti relativi al corpo: Appartamento e Deposito

4.3 Misure Penali

Nessuna venuta a conoscenza dell'esperto.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: Appartamento

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Milano CAP: 20157, Via Antonio Aldini n.45

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Milano CAP: 20157, Via Antonio Aldini n.45

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 768.00€

Spese ordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate e scadute al momento della perizia:
spese gestione ultimo biennio: 1.100,00€

Spese condominiali scadute ed insolute totali alla data della perizia: 1.100,00€

Millesimi di proprietà: riportati nelle tabelle millesimali in possesso dell'amministratore

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: l'immobile non è dotato di ascensore e quindi non risulta accessibile ai disabili (l'unità abitativa è situata al piano terzo). Costo ipotetico per la rimozione delle barriere architettoniche poste all'entrata dell'unità immobiliare non preventivabile (servo scala difficilmente applicabile a causa delle dimensioni ridotte della scala).

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: cortile diviso per parcheggio automobili.

Attestazione Prestazione Energetica: assente nella banca dati del Cened.

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: /

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: non specificati

Avvertenze ulteriori: non specificate

Allegato n.4 – saldo spese condominiali

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: la Sig.ra [REDACTED] entra in possesso dell'immobile a seguito della successione denunciata e registrata a Milano in data 23.02.82 al n.1220 e trascritta a Milano il 03.12.83 al nn.39629/29952 in morte di Banfi Giovanna e successivo atto di divisione del 21.04.94 del notaio Villa nn. 24188/2257 di rep. trascritto a Milano il 13.05.94 ai nn. 17589/11417 – Appartamento

Titolare/Proprietario: la Sig. [REDACTED] vende al Sig.ra [REDACTED] in data 18.09.98 in forza di atto di compravendita del notaio Averoldi n.74519/11116 rep, trascritto a Milano il 29.09.98 ai nn.39408/27442 – Deposito

Titolare/Proprietario: la Sig.ra [REDACTED] vende al Sig. [REDACTED] (attuali proprietari eseguiti) in data 01.12.05 in forza di atto di compravendita del notaio Silocchi n.230401/21503 rep., trascritto a Milano il 06.12.05 ai nn.52026/93625.

Dati precedenti relativi al corpo: Appartamento e Deposito

Allegato n.5 – atto notarile di compravendita trascritto parzialmente dallo scrivente



7. PRATICHE EDILIZIE:**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Milano CAP: 20157, Via Antonio Aldini n.45**

Tipo pratica: Dichiarazione Inizio Attività pg. 39.470.176/2000

Oggetto: recupero di sottotetto a fini abitativi ai sensi della L.R. n.15/96

Presentazione in data: 04.12.00

Note: il rogito del 01.12.05 non riporta alcun riferimento delle pratiche edilizie e dell'anno di costruzione dell'edificio. Osservando la tipologia edilizia dell'immobile di cui fa parte l'appartamento oggetto di pignoramento è possibile affermare che l'edificio è stato costruito in data anteriore al 1 settembre 1967. La parte venditrice, attesta ai sensi e per gli effetti dell'art. 47 e 76 del D.P.R. 28.12.00 n.445, che la costruzione dell'immobile dedotto in contratto è iniziata anteriormente al 01.09.67 e che successivamente a tale data non sono state realizzate opere per le quali fosse necessario provvedimenti autorizzativi escluso la pratica edilizia presentata in data 04.12.00.

In data 03.07.19 lo scrivente protocollava la richiesta di accesso agli atti presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Milano richiedendo di poter visionare le pratiche edilizie presentate per l'immobile oggetto di stima.

In data 24.07.19 lo scrivente eseguiva l'accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Milano consultando la D.I.A. del 04.12.00 ed in particolare estraeva copia di:

- modulo D.I.A.
- planimetrie stato di fatto piano terzo, sottotetto e copertura
- planimetrie progetto piano terzo, sottotetto e copertura
- planimetrie gialli/rossi piano terzo, sottotetto e copertura
- calcoli dell'altezza media ponderale interna
- calcoli della slp e del volume interno recuperato
- sezione e prospetto immobile
- comunicazione in merito alla quantificazione dei costi di costruzione/urbanizzazione
- dichiarazione di conformità impianto del gas
- dichiarazione di conformità impianto elettrico
- certificato di collaudo finale
- segnalazione di ultimazione di lavori
- richiesta certificato di agibilità
- comunicazione di avvenuto rilascio del certificato di agibilità

Certificato di agibilità: nel fascicolo edilizio comunale si fa menzione dell'avvenuto rilascio del certificato di agibilità per l'immobile in contratto con comunicazione del 09.10.07 p.g. n.888078/2007

Dati precedenti relativo al corpo: Appartamento

7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Milano CAP: 20157, Via Antonio Aldini n.45**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: l'appartamento oggetto di perizia posto al terzo piano veniva costruito prima del 01.09.1967 ed era costituito inizialmente al piano terzo da un monolocale con angolo cucina, accessibile dal ballatoio. Al quarto piano erano presenti quattro solai ed un bagno.

In data 04.12.00 veniva presentata dalla sig.ra [REDACTED] una D.I.A per recupero di sottotetto pg. 39.470.176/2000 sub. 0 – R.I. 63884/2000(S) tratt.1 corredata di tutta la documentazione prescritta e della relazione tecnica del Geom. [REDACTED]

La pratica edilizia di recupero di sottotetto rilasciata prevedeva il collegamento del piano terzo con il piano quarto con una scala interna e la trasformazione, nel piano sottotetto, di un solaio in camera da letto dotata di bagno.

La planimetria catastale del piano terzo differisce dallo stato dei luoghi per i seguenti elementi tecnici:

- chiusura dell'angolo cucina con due tavolati laterali e porta a soffietto;



La planimetria catastale del piano quarto differisce dallo stato dei luoghi per i seguenti elementi tecnici:

- demolizione del tavolato e della porta di chiusura del primo solaio s.p.p. in aderenza allo sbarco della scala interna al piano quarto;
- delimitazione della camera da letto con tavolato in carton-gesso con la creazione di un corridoio laterale di passaggio;
- chiusura dell'accesso indipendente sul corridoio comune;

Le opere edili eseguite al termine della pratica edilizia non rispettano il regolamento edilizio comunale. Per regolarizzare le opere interne eseguite, non può essere presentata una pratica edilizia in sanatoria. Dopo aver effettuato i lavori di rimessa in pristino (riportando lo stato dei luoghi concesso con la pratica edilizia del 2000 non dovrà essere eseguita una variazione catastale.

Regolarizzabili mediante: opere di manutenzione ordinaria per ripristinare lo stato dei luoghi descritto nell'ultima pratica edilizia presentata.

Descrizione delle opere da sanare: lo stato di fatto dei luoghi visionato durante il sopralluogo del 22.07.19 deve essere riportato allo stato finale concesso con la pratica edilizia del 2000 (planimetria riportata nella pagina seguente).

- demolizione del tavolato di chiusura del cucinino;
- ricostruzione del tavolato di chiusura del ripostiglio posto in aderenza alla scala del piano quarto e posa del serramento a battente;
- demolizione della parete in carton gesso della camera del piano quarto
- riapertura dell'accesso indipendente del piano quarto

Le opere realizzate non rispettano il regolamento edilizio vigente del Comune di Milano quindi non è possibile presentare una CILA in sanatoria. Ottenuto il ripristino dei luoghi (eseguendo opere edili di ripristino) non dovrà redigere la variazione catastale.

Onorario tecnico abilitato per la pratica edilizia: -----

Oblazione sanatoria: -----

Allegato n.6 – accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Milano

PLANIMETRIA ULTIMA PRATICA EDILIZIA CON MODIFICHE (piano terzo e quarto concesso e modifiche rilevate) - con rappresentato lo stato dei luoghi visionato durante il sopralluogo del 22.07.19 con in rosso le murature di nuova costruzione e in giallo quelle demolite, eseguite entrambe in mancanza di pratiche edilizie presentate.



VERIFICA CONFORMITA' EDILIZIA	
PLANIMETRIA D.I.A. DEL 04.12.00	PLANIM. D.I.A. CON MODIFICHE
PIANO TERZO PLANIMETRIA PRESENTATA IL 04.12.00	MODIFICHE RILEVATE SOPRALLUOGO DEL 22.07.19
<p>PIANO TERZO Progetto</p>	<p>PIANO TERZO Progetto</p>
PIANO QUARTO - SOTTOTETTO PLANIMETRIA PRESENTATA IL 04.12.00	MODIFICHE RILEVATE SOPRALLUOGO DEL 22.07.19
<p>PIANO QUARTO Progetto</p>	<p>PIANO QUARTO Progetto</p>

Descrizione delle opere da eseguire:

il costo ipotizzato per le opere edilizie/impiantistiche può essere computato nella cifra a corpo a partire da 3.000,00€ (comprensivo di allestimento del cantiere, demolizioni, ricostruzioni e ripristino pavimento e tinteggiatura).



pratica edilizia: -----

oblazione sanatoria: -----

Oneri Totali a partire da: € 3.000,00

Allegato n.5 – accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Milano**Non Conforme****Dati precedenti relativi al corpo:** Appartamento**7.2 Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Milano CAP: 20157, Via Antonio Aldini n.45**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Il PGT di Milano è stato approvato il 22 maggio 2012 dal Consiglio Comunale con delibera n. 45.
Zona omogenea:	Ambiti Territoriali Tav. R 01 Tessuto urbano consolidato - Tessuto urbano di recente formazione / Indicazioni Morfologiche Tav. R 02 Ambiti contraddistinti da un disegno urbanistico riconoscibile - Tessuti urbani compatti a cortina
Norme tecniche di attuazione:	
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Dal 21 novembre 2012 l'avviso di approvazione definitiva e deposito degli atti costituenti il Piano di Governo del Territorio (PGT) è pubblicato sul BURL n. 47 Ultimo aggiornamento relativo alla Delibera di C.C. n.24 del 11/09/2017 e pubblicate sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 46 del 15/11/2017
Zona omogenea:	Ambiti Territoriali Tav. R 01 Tessuto urbano consolidato - Tessuto urbano di recente formazione / Indicazioni Morfologiche Tav. R 02 Ambiti contraddistinti da un disegno urbanistico riconoscibile - Tessuti urbani compatti a cortina
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità: nessuna

Conforme.**Dati precedenti relativi al corpo:** Appartamento

Corpo 1

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4] sita in Milano, Via Aldini n.45**

Immobile facente parte di un edificio a corte con tipologia a ballatoio senza ascensore. Appartamento ad uso abitazione composto da cucina-soggiorno al piano terzo, camera, due ripostigli senza permanenza di persone, disimpegno e servizio igienico al piano quarto sottotetto, uniti da una scala interna di collegamento. L'unità abitativa è dotata di doppio affaccio finestrato esposto a sud ed est.

1. Quota e tipologia del diritto1/2 di [REDACTED] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] – Nato in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - Stato Civile: in regime di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

1/2 di [REDACTED] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] – Nata a in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - Stato Civile: in regime di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Superficie complessiva lorda commerciale di circa:

piano quarto = soggiorno-cucina = **25.9mq**piano quarto = camera **19.2mq** + n.2 ripostigli s.p.p., disimpegno e bagno direttamente connessi (sup. 49.1mq – sup. ragguagliata 36.8mq) **36.8mq = 56mq****Totale appartamento = 81.9mq**

E' posto al piano: terzo e quarto sottotetto

L'edificio è stato costruito nel: presumibilmente nei primi del '900

L'appartamento è stato presumibilmente ristrutturato nel 2000 (pratica di recupero del sottotetto)

Ha un'altezza interna di: 2.98m al piano terzo e un'altezza variabile nel piano sottotetto da 2.80m a 0.00m

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: le condizioni generali dell'immobile si possono desumere chiaramente dalle foto allegate alla perizia. Il bagno e l'angolo cucina dell'appartamento sono da ristrutturare. Gli infissi dell'unità abitativa sono da sostituire. Gli impianti e i pavimenti sono da sostituire. Si segnala la presenza di muffa da ponte termico nella camera del piano quarto. Il vano scale comune dell'edificio è in scarse condizioni. Le facciate dell'edificio sul cortile sono in discrete condizioni manutentive. La copertura dell'edificio non genera fenomeni infiltrativi all'interno del sottotetto.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Balconi/ballatoi	materiale: travetti e pignatte condizioni: sufficienti
Copertura	tipologia: a falde materiale: con struttura lignea condizioni: sufficienti
Fondazioni	tipologia: muratura piena materiale: laterizio
Scale	tipologia: a rampa unica materiale: mensole a sbalzo ubicazione: interna condizioni: scarse
Solai	tipologia: si presume con struttura il latero-cemento condizioni: sufficienti



Strutture verticali materiale: **muratura mista**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **doppia anta battente** materiale: **legno - con vetro singolo**
protezione: **persiane** materiale protezione: **legno** condizioni: **da sostituire**

Infissi interni tipologia: **battente** materiale: **legno/vetro** condizioni: **scarse**

Manto di copertura materiale: **tegole in cotto** coibentazione: **da verificare** condizioni: **scarse**

Pareti esterne materiale: **muratura mista** coibentazione: **inesistente** rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **sufficienti**

Pavim. Interna materiale: **marmette** condizioni: **pessime**

Plafoni materiale: **stabilitura** condizioni: **scarse**

Portone di ingresso tipologia: **anta a battente** materiale: **portoncino non blindato** condizioni: **scarse**

Rivestimento ubicazione: **bagno** materiale: **monocottura** condizioni: **scarse**

Rivestimento ubicazione: **cucina** materiale: **monocottura** condizioni: **scarse**

Scale posizione: **interna** rivestimento: **legno** condizioni: **scarse**

Impianti:

Antenna collettiva tipologia: **rettilinea e parabola**

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **scarse** conformità: **certificazioni non presenti**

Fognatura tipologia: **mista** rete di smaltimento: **tubi in gres** recapito: **collettore o rete comunale**

Gas tipologia: **presente - sottotraccia** condizioni: **scarse** conformità: **certificazioni non presenti**

Idrico tipologia: **sottotraccia** rete di distribuzione: **tubi in piombo** condizioni: **sufficienti**

Telefonico tipologia: **sottotraccia** condizioni: **scarse**

Termico tipologia: **autonomo+acqua calda** alimentazione: **gas** rete di distribuzione: **caldaietta interna e tubazioni sottotraccia** diffusori: **radiatori in ghisa** condizioni: **scarse** conformità: **certificazioni non presenti**



Condizionamento

tipologia: **non presente** alimentazione: ---- diffusori: ----- condizioni: -----**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Il prezzo unitario di mercato dell'appartamento è stato valutato pari a 1400,00 €/mq. Dopo aver consultato le agenzie immobiliari poste nelle vicinanze dell'immobile, si è ritenuto di dover considerare il valore minimo delle quotazioni di mercato (rispetto alla tipologia delle abitazioni civili, in stato conservativo "normale" per la Zona Suburbana di Quarto Oggiaro) per l'appartamento in oggetto essendo da ristrutturare e posto al terzo piano senza ascensore.

Superficie complessiva lorda commerciale di circa:

piano quarto = soggiorno-cucina = **25.9mq**piano quarto = camera **19.2mq** + n.2 ripostigli s.p.p., disimpegno e bagno direttamente connessi (sup. 49.1mq – sup. ragguagliata 36.8mq; coefficiente 0.75) **36.8mq = 56mq****Totale appartamento = 81.9mq**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
residenziale	sup lorda di pavimento	81.9	1,00	81.9
		81.9		81.9

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2/2018

Zona: Milano (Quarto Oggiaro, Sacco)

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione economica

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1400

Valore di mercato max (€/mq): 1600

Valore di mercato stimato (€/mq): 1400**Accessori**

Appartamento

nessuno

Impianti:

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adequamento - adeguato presumibilmente nel 2000



Impianto non a norma.
Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Riscaldamento:
Esiste impianto di riscaldamento.
Tipologia di impianto: Autonomo gas con caldaietta esterna
Acqua calda con stessa caldaietta a gas
Stato impianto: da verificare
Epoca di realizzazione/adequamento: adeguato presumibilmente nel 2000
Impianto non a norma.
Non esiste la dichiarazione di conformità.

Condizionamento e climatizzazione:
Non esiste impianto di condizionamento con split e motocondensante

Scarichi:
Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

Corpo 2
Descrizione: **Deposito [C2] sito in Milano in Via Antonio Aldini n.45**

Vano ad uso deposito/cantina privata posto al piano interrato dell'edificio a ballatoio con accesso mediante scala condominiale posta nel cortile e con porta blindata di sicurezza.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di ██████████ **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ██████████ – Nato in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - Stato Civile: in regime XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

1/2 di ██████████ **- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: X ██████████ – Nata a in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - Stato Civile: in regime diXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Superficie complessiva lorda commerciale di circa:
piano interrato – deposito/cantina (sup. 39.8mq – sup. ragguagliata 19.9mq; coefficiente 0.5) = **19.9mq**
(sup. commerciale cantina valutata al 50% della superficie lorda reale)
E' posto al piano: interrato
L'edificio è stato costruito nel: presumibilmente nei primi del '900
Materiali utilizzati: il deposito è dotato ancora dei materiali originari di costruzione
L'unità immobiliare è identificata con: il sub. 704; ha un'altezza interna di circa: 225cm
L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: scarso
Condizioni generali dell'immobile: il deposito si trova in scarse condizioni essendo stato costruito presumibilmente nei primi del '900 e mantenuto in scarso stato conservativo (presenza di umidità di risalita capillare).

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura tipologia: **solaio travetti Varese** materiale: **laterizio e putrelle in ferro** condizioni: **sufficienti**

Fondazioni materiale: **muratura mista**



Strutture verticali materiale: **muratura mista**

Componenti edilizie e costruttive:

Portone condominiale tipologia: **anta a battente** materiale: **legno** apertura: **manuale** condizioni: **sufficienti**

Infissi esterni tipologia: **porta di sicurezza** materiale: **ferro** condizioni: **sufficienti**

Pareti esterne materiale: **muratura di blocchi di cls o forati** rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **scarse (presenza di umidità di risalita)**

Pavim. Esterna materiale: **battuto di cemento** condizioni: **sufficienti**

Pavim. Interna materiale: **battuto di cemento** condizioni: **sufficienti**

Plafoni materiale: **stabilitura** condizioni: **sufficienti**

Rivestimento materiale: **intonaco di cemento** condizioni: **scarse**

Impianti:

Antincendio tipologia: **estintore**

Elettrico tipologia: **canaline sotto traccia** tensione: **220V** condizioni: **scarse**
- Note: All'interno della cantina/deposito è presente una presa d'aria posta a livello marciapiede

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il prezzo unitario di mercato dell'appartamento è stato valutato pari a 1400,00 €/mq. Dopo aver consultato le agenzie immobiliari poste nelle vicinanze dell'immobile, si è ritenuto di dover considerare il valore minimo delle quotazioni di mercato (rispetto alla tipologia delle abitazioni civili, in stato conservativo "normale" per la Zona Suburbana di Quarto Oggiaro) per il deposito/cantina che presenta un'altezza di 225cm.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Deposito/cantina	sup.commerciale cantina valutata al 50% della superficie lorda reale	19.9	1,00	19.9
		19.9		19.9

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Deposito/cantina

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio



Periodo: 2/2018

Zona: Milano (Quarto Oggiaro, Sacco)

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione economica

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1400

Valore di mercato max (€/mq): 1600

Valore di mercato stimato (€/mq): 1400

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adeguamento: impianto datato

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità.

Impianti:

Presenza di tubazioni di scarico passanti a plafone.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Criterio di valutazione: sulla base di quanto sopra, in seguito alle ispezioni e ai rilievi eseguiti, nonché alle risultanze dei colloqui informativi avuti con tecnici ed operatori locali ed alla consultazione del bollettino sulla "Banca dati delle quotazioni immobiliari", edito dall'Agenzia delle Entrate del II semestre 2018, del Bollettino della Borsa Immobiliare di Milano (OMI), nonché da conoscenze personali nel settore, in riferimento, altresì, al quesito formulato dal G.E. considerato che:

- trattasi complessivamente di proprietà che gode di condizioni di scarsa appetibilità per la condizione delle finiture e degli impianti e per lo scarso stato di conservazione degli stessi;
- il fabbricato presenta una collocazione periferica rispetto al contesto urbano ed ha finiture economiche;
- l'edificio ha una tipologia a corte lombarda presumibilmente risalente ai primi del '900;
- a poche centinaia di metri dall'immobile è presente la fermata del passante di Milano Certosa che collega il quartiere al centro di Milano;
- nelle dirette vicinanze è presente il Parco di Villa Scheibler;
- nelle dirette vicinanze è presente l'Esselunga di Certosa;
- l'appartamento è dotato di un duplice affaccio finestrato esposto a sud ed est;
- nelle dirette vicinanze (di facile raggiungimento pedonale) si segnalano diversi servizi commerciali utili ai fruitori dell'immobile;
- l'appartamento si trova al terzo piano senza ascensore ed è da ristrutturare;
- la mancanza dell'ascensore può scoraggiare l'acquisto delle persone anziane o a ridotta capacità motoria;
- l'immobile risulta dotato dei requisiti distributivi, morfologici ed illuminotecnici tipici degli spazi residenziali con permanenza di persone degli stabili a ballatoio;
- la valutazione è in linea con la media dei valori unitari espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà consimili;
- l'appartamento è dotato di deposito/cantina (corpo 2);
- l'appartamento non è dotato di spazi esterni;



- l'unità immobiliare in oggetto, date le sue dimensioni ridotte, non è potenzialmente divisibile in due porzioni.

Lo scrivente esperto, in riferimento anche al quesito del G.E., procederà alla determinazione del valore attuale della piena proprietà dell'unità qui descritta, considerata libera (occupata dai proprietari).

Ciò considerato, si precisa che, il criterio estimativo adottato per la valutazione della proprietà esaminata è quello diretto o "a valore di mercato", che prevede la moltiplicazione della superficie "lorda commerciale" come in precedenza determinata, per i prezzi medi unitari espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà, aventi caratteristiche consimili (stima sintetica comparativa parametrica).

Il valore di mercato come sopra definito, può essere considerato peraltro il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano;
 Uffici del registro di Milano;
 Ufficio tecnico di Milano;
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare agenzie di zona;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) Il prezzo unitario di mercato dell'appartamento è stato valutato pari a 1400,00 €/mq. Dopo aver consultato le agenzie immobiliari poste nelle vicinanze dell'immobile, si è ritenuto di dover considerare il valore minimo delle quotazioni di mercato (rispetto alla tipologia delle abitazioni civili, in stato conservativo "normale" per la Zona Suburbana di Quarto Oggiaro).

8.3 Valutazione corpi

Corpo 1 – Appartamento - Abitazione di tipo popolare [A4]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenziale	81,90	€ 1.400,00	€ 114.660,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 114.660,00
Valore corpo			€ 114.660,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 114.660,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 114.660,00

Corpo 2 – Deposito/Cantina [C2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
deposito/Cantina	19,90	€ 1.400,00	€ 27.860,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 27.860,00
Valore corpo			€ 27.860,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 27.860,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 27.860,00



Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento	Abitazione di tipo popolare [A4]	81,90	€ 114.660,00	€ 114.660,00
Deposito/Cantina	Deposito/cantina [C2] (sup.commerciale cantina valutata al 50% della superficie lorda reale)	19,90	€ 27.860,00	€ 27.860,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min. 5%)	€ 7.126,00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 1.100,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia e/o catastale a partire da:	€ 3.550,00
Costi di cancellazione oneri e formalità a partire da:	€ 1.794,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto – Corpo 1-2:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 130.744,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 130.744,00

Milano il 25/10/2019**Arch. Luca D'Angelo**Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano n.10990
Albo degli Architetti della Provincia di Milano n.11264**ALLEGATI**

Si allegano in calce alla seguente perizia:

- 1) planimetria catastale, visura storica
- 2) ricerca contratto di locazione
- 3) ispezione ipotecaria aggiornata dallo scrivente
- 4) saldo spese condominiali
- 5) atto notarile di compravendita trascritto parzialmente dallo scrivente
- 6) accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Milano
- 7) foto esterne ed interne

