

**Tribunale di Milano**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **UNICREDIT S.P.A.**

contro: **[REDACTED], [REDACTED]**

**N° Gen. Rep. 462/2018**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 08/10/2018 ore 10,30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa MENNUNI MARIA GABRIELLA**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001**

**Esperto alla stima:** Beatrice Vezzosi  
**Codice fiscale:** VZZBRC80E69F205R  
**Studio in:** Via Aselli 24 - 20133 Milano  
**Email:** beatrice.vezzosi@gmail.com  
**Pec:** vezzosi.16622@oamilano.it

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Felice orsini 70 - Milano - (MI) - 20157

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo popolare [A4]

**Dati Catastali:** foglio 30, particella 5, subalterno 12

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Via Felice orsini 70 - Milano - (MI) - 20157

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Possesso:** LIBERO, occupato da inquiline senza titolo

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via Felice orsini 70 - Milano - (MI) - 20157

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Felice orsini 70 - Milano - (MI) - 20157

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** UNICREDIT S.P.A. sede a Roma, c.f. 00390840239.

**Creditori intervenuti:** nessuno

### 5. Comproprietari

**Beni:** Via Felice orsini 70 - Milano - (MI) - 20157

**Lotti:** 001

**Corpo:** A

**Comproprietari:** Nessuno

### 6. Misure Penali

**Beni:** Via Felice orsini 70 - Milano - (MI) - 20157

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Misure Penali:** Non specificato

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Via Felice orsini 70 - Milano - (MI) - 20157

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI.

**8. Prezzo**

**Bene:** Via Felice orsini 70 - Milano - (MI) - 20157

**Lotto:** 001

**Prezzo da libero:** € 126.000,00

**Prezzo da occupato:** € 126.000,00

**Beni in Milano (Milano)**  
**Via Felice Orsini 70**

**Lotto: 001**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Milano (MI) CAP: 20157, Via Felice Orsini 70**

**Quota e tipologia del diritto**

1/2 di ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████

- Residenza: ██████████

- Stato Civile: ██████████

- Data Matrimonio: nessuna.

- Ulteriori informazioni sul debitore: nessuna.

1/2 di ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████

- Residenza: ██████████

- Stato Civile: ██████████

- Data Matrimonio: nessuna.

- Ulteriori informazioni sul debitore: nessuna.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: Appartamento, foglio 30, particella 5, subalterno 12, indirizzo Via Felice Orsini 70, scala B, interno 1, piano T-S1, comune Milano, categoria A/4, classe 3, consistenza 6,5 vani, superficie 91 mq, totale escluse aree scoperte 89 mq, rendita € 604,25

Millesimi di proprietà di parti comuni: 25/1000;

Confini:

Appartamento (da nord in senso orario): cortile comune, appartamento di proprietà di terzi, enti comuni vano scala.

Cantina (da nord in senso orario): proprietà di terzi, corridoio commune, proprietà di terzi, enti comuni.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- a. Difformità nella disposizione degli interni precisamente l'ingresso è un disimpegno chiuso e la cucina e camera sono di dimensioni inferiori rispetto a quelle indicate in planimetria;

b. La porta tra cucina e camera è stata chiusa ed anche quella della camera di fronte all'ingresso;

c. Identificazione della cantina in planimetria.

Regolarizzabili mediante: Aggiornamento catastale.

Descrizione delle opere da sanare: modifiche interne.

Aggiornamento catastale con programma DOCFA: € 450,00

Oneri Totali: € 450,00

## 2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile è ubicato in zona periferica del comune di Milano in via Felice Orsini nel quartiere Quarto Oggiaro a ridosso della autostrada A4 (Torino-Trieste).

Quarto Oggiaro è un quartiere di Milano situato a nord-ovest della città, facente parte del Municipio 8. Il quartiere è separato dal comune di Novate Milanese dall'antico territorio municipale di Vialba che vi si interpone.

La ferrovia Nord Milano - Saronno lungo il tratto tra le stazioni di Milano Bovisa e Milano Quarto Oggiaro divide Quarto Oggiaro dalla zona 9.

Quarto Oggiaro nacque negli anni cinquanta: 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. Il quartiere si è ampliato attraverso una serie di lotti di costruzioni, soprattutto negli anni sessanta, diventando un grande quartiere-dormitorio. Il quartiere ha sempre ospitato numerosi immigrati, prima dalle regioni meridionali, successivamente extracomunitari.

Il quartiere con il modello urbanistico pianificato di sole case popolari, i problemi connessi al tentativo di integrazione sociale e economico dei suoi nuovi abitanti nella città, la gestione dello spaccio della droga da parte di alcune famiglie anche con fatti di sangue, lo ha fatto più volte balzare agli onori della cronaca come un ambiente di difficile vivibilità, dimenticando talvolta gli immensi sforzi compiuti dagli abitanti e dalle associazioni per una sostenibilità sociale e ambientale del quartiere.

Commercialmente la zona si sviluppa in via De Roberto con numerosi negozi, in via Fratelli Antona Traversi con il Mercato Comunale e intorno all'incrocio tra le vie Lessona ed Amoretti situate accanto a via Felice Orsini.

La zona è periferica ma è ben servita da mezzi pubblici e servizi di pubblica utilità tuttavia presenta delle problematiche sociali e di microcriminalità che contribuiscono al degrado del quartiere.

Problematiche: Dalle associazioni del quartiere derivano diverse richieste per fronteggiare i problemi riscontrati. Si evidenzia il disagio delle case popolari e problemi che riguardano l'istruzione (scuola elementare fatiscente), ma soprattutto la sicurezza (campo rom abusivo, baby spacciatori nella scuola) e la mobilità (controllo viabilità e parcheggi).

Caratteristiche zona: periferica

Area urbanistica: mista residenziale/commerciale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

Importanti centri limitrofi: Fieramilano, Musocco, Bovisa.

Caratteristiche zone limitrofe: miste residenziali/commerciali.

Attrazioni paesaggistiche: Parco di Villa Scheibler.

Attrazioni storiche: Villa Scheibler, Chiesa dei Santi Nazaro (o Nazario) e Celso, Chiesa di Santa Lucia.

Principali collegamenti pubblici: Autobus (linee 40, 57, 35) 100 m, Stazione ferroviaria di Quarto Oggiaro 2 km.

Servizi offerti dalla zona: esercizi commerciali di media/grande struttura (buoni), sufficiente numero di strutture mediche (discrete), istruzione per l'infanzia e scuole primarie/secondarie (scarse), verde pubblico (buono), Ospedale Sacco (ottimo), strutture sportive (buone).

**3. STATO DI POSSESSO:**

LIBERO: occupato da un inquilino senza titolo.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

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

*4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna.

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

Nessuna.

*4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuno

*4.1.4 Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

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

*4.2.1 Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria attiva;  
A favore di BANCA DI ROMA S.P.A., sede a Roma, c.f. 06978161005;  
contro [REDACTED] e [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno del diritto di proprietà;  
Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;  
Importo ipoteca: € 412.000,00;  
Importo capitale: € 206.000,00;  
A rogito di Notaio Ivaldi Riccardo in data 22/10/2007 ai nn. [REDACTED];  
Iscritto/trascritto a Milano 1 in data 25/10/2007 ai nn. [REDACTED].

*4.2.2 Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di UNICREDIT S.P.A., sede a Roma, c.f. 00348170101  
contro [REDACTED] e [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno del diritto di proprietà;  
Pubblico Ufficiale INEP presso Corte d'Appello di Milano in data 23/02/2018 ai nn. 3037  
Iscritto/trascritto a Milano 1 in data 13/04/2018 ai nn. [REDACTED];

*4.2.3 Altre trascrizioni:*

Nessuna.

*4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

**4.3 Misure Penali**

Non specificato.

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

**Spese di gestione condominiale:** conguaglio 2016-2017 € 260,41.  
**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** c.ca € 400,00.  
**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** € 660,41.  
**Millesimi di proprietà:** millesimi per spese generali di proprietà 25/1000.  
**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** No.  
**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Nessuna  
**Attestazione Prestazione Energetica:** Assente  
**Indice di prestazione energetica:** Nessuno  
**Note Indice di prestazione energetica:** Nessuna  
**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato  
**Avvertenze ulteriori:** Amministrazione condominiale in capo a STUDIO GAGLIANO S.A.S. Via M.U. Traiano 72, 20149 Milano, tel. 02 39263806

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:**

GAVAZZINI Ermide nata in LIBIA il 07/12/1938 c.f. GVZRM38T47Z3260 e GIASONE Cataldo nato a MILANO il 24/01/1929 c.f. GSNCLD29A24F205H per la quota di ½ ciascuno del diritto di proprietà.

- In forza di atto di scrittura private autenticata a rogito di Notaio Varlese Marina in data 18/06/1987 ai nn. 4928
- Trascritto a Milano 1 in data 07/07/1987 ai nn. 32339/22396;
- Contro: GESCAL GESTIONE CASE PER LAVORATORI con sede in ROMA c.f. 80091770588 per la quota intera del diritto di proprietà.

**Titolare/Proprietario:**

██████████ nata in ██████████ il ██████████ c.f. ██████████ e ██████████  
██████████ nato in ██████████ il ██████████ c.f. ██████████ per la quota di ½ ciascuno del diritto di proprietà in regime di comunione legale dei beni, dal 22/05/2006 ad oggi (attuali proprietari).

- In forza di atto di scrittura private con sottoscrizione autentica a rogito di Notaio Ivaldi Riccardo di Milano in data 22/10/2007 ai nn. 234224/15100;
- Trascritto a Milano 1 in data 25/10/2007 ai nn. 81832/47830;
- Contro: GAVAZZINI Ermide e GIASONE Cataldo, precedentemente generalizzati, per la quota di ½ ciascuno del diritto di proprietà.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: Permesso di costruire del fabbricato  
Tipo pratica: Licenza Edilizia  
Oggetto: nuova costruzione  
Presentazione in data ante 01/09/1967  
Agibilità/abitabilità non disponibile.

**7.1 Conformità edilizia:**

**Abitazione di tipo popolare [A4]**

A seguito di apposite sopralluogo sono emerse le seguenti difformità rispetto alla planimetria catastale e non sono pervenute ulteriori pratiche edilizie a nome degli esecutati:

- a. Chiusura del passaggio tra la cucina e la camera 2;

- b. Chiusura del passaggio antistante la porta d'ingresso tra il disimpegno dell'ingresso e la camera 2;
- c. Formazione di una tavolato a chiusura della camera 4 per la creazione dell'ingresso/disimpegno;
- d. Riduzione della cucina con demolizione e ricostruzione di tavolati interni.

Le difformità possono essere regolarizzate con pratica in sanatoria e aggiornamento catastale.

Costo opere:

- Redazione pratica edilizia in sanatoria: si considera la parcella di un professionista abilitato per la redazione del progetto in sanatoria con un costo forfetario pari a euro € 1.000,00 + 4% Contributo cassa professionale + 22% I.V.A. oltre oneri accessori dovuti per la pratica in sanatoria / sanzione pari a € 1000,00

Oneri Totali: € 2.268,00

**Note:** la sottoscritta ha effettuato richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Milano in data 04/09/2018 ma la risposta del comune non è arrivata tuttavia la sottoscritta ha verificato attraverso lo sportello online se sono presenti pratiche a nome degli esecutati successive alla data di acquisto dell'immobile e la ricerca ha dato esito negativo.

Per tali motivi si è proceduto considerando le difformità rispetto alla planimetria catastale attuale.

## 7.2 Conformità urbanistica:

### Abitazione di tipo popolare [A4]

|  |  |
|--|--|
| Strumento urbanistico Approvato:                                   | Piano Governo del Territorio   |
| In forza della delibera:   | Delibera di CC n.24 in data 11/09/2017   |
| Zona omogenea:   | Tessuti urbani consolidati di recente formazione (Art. 2.1.a.ii)<br>Tessuto urbano a impianto aperto (Art. 15.3)<br>Insiemi urbani unitari (Art. 15.6) |
| Norme tecniche di attuazione:                                      | Art. 15.3<br>Art. 15.6<br>Art. 2.1.a.ii  |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:            | NO   |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?              | NO   |
| Nella vendita dovranno essere previste patteggiamenti particolari? | NO   |
| Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:                    | 1 mq/mq  |
| Rapporto di copertura:   | Rc ≤ esistente negli interventi sino alla ristrutturazione edilizia;<br>Rc ≤ 60% negli interventi di nuova costruzione e ristrutturazione urbanistica. |
| Altezza massima ammessa:   | Linea di altezza dell'edificio più basso adiacente alla costruzione o, se più basso dell'edificio, mantenimento dell'altezza esistente.                |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:                        | SI   |

**Note sulla conformità:** nessuna



**Descrizione: Abitazione di tipo popolare [A4] di cui al punto A**

L'unità immobiliare è ubicata nel Comune di Milano in Via Felice Orsini 70 ed è costituita da appartamento al piano rialzato con cantina di pertinenza al piano seminterrato.

Il fabbricato ha pianta rettangolare ed è di edilizia economica, circondato da cortile comune con vialetti pedonali e carrabili alternate ad aiuole verdi con piantumazioni di vario tipo.

Il lotto è circondato da cancellata e rete metallica, ha due accessi dal viale uno ubicato al civico 68 con cancello carraio e pedonale e strada private di accesso anche ad altri fabbricati, e l'altro dal parcheggio pubblico attraverso un cancello carraio e pedonale in scarso stato manutentivo.

Il fabbricato ha struttura a travi e pilatri in cemento armato e copertura a doppia falda in lamiera. Le finiture esterne sono in intonaco per esterni colore marrone con profili sui marcapiano colore bianco e cordolo a piano terra rivestito in pietra a spacco. L'androne di accesso alla scala B è costituito semplicemente da portavetri direttamente scollegata alla scala. Non è presente l'ascensore.

L'immobile è dotato di impianto citofonico tradizionale funzionante, l'impianto di riscaldamento e acqua calda sanitaria è autonomo con caldaia a gas ubicata in cucina. I terminali di emissione del riscaldamento sono costituiti da termosifoni in ghisa ubicati sulle pareti esterne.

I serramenti esterni sono in alluminio con doppio vetro, il contorno delle finestre (spallette e voltino) sono intonacati e tinteggiati mentre i davanzali sono in marmo. Gli oscuramenti sono costituiti da tapparelle esterne in pvc.

Nel complesso il fabbricato dimostra esternamente un discreto stato di manutenzione.

L'appartamento è accessibile dal portoncino blindato, è abitato e completamente arredato; internamente è costituito da ingresso/disimpegno, quattro locali attualmente utilizzati come camere, un bagno, una cucina e un balcone con affaccio a ovest.

La pavimentazione dei locali è in piastrelle in ceramica in tutti i locali ad eccezione delle camera in cui ci sono piastrelle in graniglia di pietra. I tavolati interni sono in mattone e quelli recenti in cartongesso, intonacati a civile colore bianco. I plafoni sono intonacati a civile e tinteggiati colore bianco.

La cucina e il bagno hanno rivestimenti parietali in ceramica h 180 cm.

Complessivamente l'appartamento si presenta in sufficiente stato di manutenzione.

Non è stato possibile visionare l'interno della cantina in quanto chiusa con chiave di cui gli attuali inquilini non ne sono in possesso, tuttavia attraverso le fessure e tra la porta e il muro e grazie all'accesso alla cantina attigua, identica a quella oggetto di E.I. è stato possibile vedere che la pavimentazione è in battuta di cemento, le pareti sono intonacate e tinteggiate ed è presente una finestrella con serramento in ferro prospiciente il cortile interno.

I locali interni sono di seguito descritti:

SPECIFICHE INTERNI (rif. sopralluogo del 02/10/2018):

| Piano | Destinazione        | Sup. pavimento (mq.) | Esposizione | Condizioni         |
|-------|---------------------|----------------------|-------------|--------------------|
| PR    | Ingresso/Disimpegno | 11,25                | nessuna     | sufficienti        |
| PR    | Camera 1            | 12,71                | est         | sufficienti        |
| PR    | Camera 2            | 8,86                 | est         | sufficienti        |
| PR    | Camera 3            | 17,85                | ovest       | sufficienti        |
| PR    | Camera 4            | 11,16                | ovest       | sufficienti        |
| PR    | Cucina              | 5,51                 | est         | sufficienti        |
| PR    | Bagno               | 4,23                 | est         | sufficienti        |
| PR    | <b>TOTALE</b>       | <b>71,57</b>         |             | <b>sufficienti</b> |

▪ Altezza media locali PR: m 2,97 cm; ingresso h 2,70 cm

|   |                  |    |       |
|---|------------------|----|-------|
| a. Superficie netta calpestabile abitabile PR |                  | mq | 71,57 |
| b. Superficie netta calpestabile cantina      |                  | mq | 6,93  |
| c. Superficie lorda abitabile PR:             |                  | mq | 88,24 |
| d. Superficie balconi:                        | mq 3,45 x 0,35 = | mq | 1,20  |
| e. Superficie lorda cantina:                  | mq 8,26 x 0,20 = | mq | 1,65  |
| ✓ Superficie Commerciale complessiva (b)      |                  | mq | 91,09 |
| ✓ Arrotondamento                              |                  | mq | 91,00 |

**1. Quota e tipologia del diritto****1/2 di ██████████ - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ██████████

- Residenza: ██████████

- Stato Civile: ██████████

- Data Matrimonio: nessuna.

- Ulteriori informazioni sul debitore: nessuna.

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

Cod. Fiscale: ██████████

- Residenza: ██████████

- Stato Civile: ██████████

- Data Matrimonio: nessuna.

- Ulteriori informazioni sul debitore: nessuna.

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **91,00**

E' posto al piano: rialzato

L'edificio è stato costruito nel: ante 1 settembre 1967

ha un'altezza interna media di: 2,97

L'intero fabbricato è composto da n. 6 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Il fabbricato e l'appartamento si presentano in sufficiente stato di manutenzione.

**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

|                     |   |
|---------------------|---|
| Copertura           | tipologia: <b>tetto a falda</b> materiale: <b>c.a. con manto in lamiera coibentata</b> condizioni: <b>buone</b> |
| Fondazioni          | tipologia: <b>continue</b> materiale: <b>muratura</b> condizioni: <b>non specificato</b>                        |
| Solai               | tipologia: <b>solaio misto in c.a. e laterizio</b> condizioni: <b>buone</b>                                     |
| Strutture verticali | materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>   |
| Travi               | materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>   |

**Componenti edilizie e costruttive:**

|                     |  |
|---------------------|--|
| Cancello            | tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>ferro</b> apertura: <b>manuale</b><br>condizioni: <b>discrete</b>  |
| Infissi esterni     | tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>alluminio</b> protezione: <b>tap-<br/>parelle in pvc</b> materiale protezione: <b>pvc</b> condizioni: <b>discrete</b><br>- Note: Serramento con vetro doppio. |
| Infissi interni     | tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>buone</b>  |
| Manto di copertura  | materiale: <b>tetto a falde inclinate</b> coibentazione: <b>non specificato</b> con-<br>dizioni: <b>buone</b>  |
| Pareti esterne      | materiale: <b>muratura di mattoni pieni</b> coibentazione: <b>inesistente</b><br>rivestimento: <b>mattoni per rivestimento di esterni</b> condizioni: <b>buone</b>   |
| Pavim. Esterna      | materiale: <b>cortile in ghiaia e cemento, balconi in ceramica</b> , condizioni:<br><b>distrete</b>  |
| Pavim. Interna      | materiale: <b>marmo e piastrelle di ceramica e graniglia di marmo</b> con-<br>dizioni: <b>buone</b>  |
| Plafoni             | materiale: <b>intonacati a civile e tinteggiati</b> condizioni: <b>buoni</b>   |
| Portone di ingresso | tipologia: <b>porta blindata</b> materiale: <b>legno tamburato</b> accessori: <b>ferra-<br/>menta tradizionale</b> condizioni: <b>buone</b>  |
| Rivestimento        | ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>   |
| Rivestimento        | ubicazione: <b>cucina</b> materiale: <b>ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>  |
| Scale               | posizione: <b>rampe a U</b> rivestimento: <b>pietra</b> condizioni: <b>buone</b>   |
| <b>Impianti:</b>    |  |
| Antenna collettiva  | tipologia: <b>rettilinea</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>non verificabile</b>  |
| Citofonico          | tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>non verificabile</b>   |

|            |   |
|------------|---|
| Elettrico  | tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>non verificabile</b>   |
| Fognatura  | tipologia: <b>non verificabile</b> rete di smaltimento: <b>non verificabile</b> recapito: <b>collettore o rete comunale</b> condizioni: <b>buone</b>  |
| Gas        | tipologia: <b>a vista</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>tubi in materiale non verificabile</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>non è presente la valvola di arresto</b>  |
| Idrico     | tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>non verificabile</b>  |
| Telefonico | tipologia: <b>predisposizione</b> condizioni: <b>non verificabile</b>   |
| Termico    | tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>gas</b> rete di distribuzione: <b>sconosciuta</b> diffusori: <b>termosifoni</b> condizioni: <b>funzionante</b> conformità: <b>caldaia necessita manutenzione di legge</b><br>- Note: acqua calda sanitaria autonoma fornita da medesima caldaia. |

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Ai fini della determinazione del valore di mercato sono state calcolate le superfici reali sulla base delle planimetrie redatte a seguito del rilievo dell'immobile effettuato dal CTU al momento del sopralluogo, eseguito congiuntamente custode giudiziario, in data 02 ottobre 2018.

A seguito di rilievo dello stato dei luoghi è emerso che:

|                                  |          |
|----------------------------------|----------|
| - Superficie lorda abitabile PR: | mq 88,24 |
| - Superficie balconi:            | mq 3,45  |
| - Superficie lorda cantina:      | mq 8,26  |

Per ottenere la superficie convenzionale le precedenti superfici sono state moltiplicate per i seguenti coefficienti:

|                                  |                  |    |       |
|----------------------------------|------------------|----|-------|
| - Superficie lorda abitabile PR: | mq 88,24 x 1 =   | mq | 88,24 |
| - Superficie balconi:            | mq 3,45 x 0,35 = | mq | 1,20  |
| - Superficie lorda cantina:      | mq 8,26 x 0,20 = | mq | 1,65  |

La superficie convenzionale complessiva dell'immobile è uguale a 91,09 mq arrotondabile a 91 mq.

| Destinazione | Parametro              | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--------------|------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Residenziale | sup lorda di pavimento | 91,00                       | 1,00   | 91,00                  |
|              |                        | <b>91,00</b>                |        | <b>91,00</b>           |

**Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2017 - semestre 2

Zona: E8

Tipologia: Abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale

Valore di mercato min (€/mq): 1400

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 1550

**Accessori:**

A.1 Nessuno Valore a corpo: conteggiata insieme alle superfici precedentemente descritte riportando la superficie attraverso il coefficiente di adeguamento.

**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico.

**Impianto a norma.**

Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: autonomo

Stato impianto: sconosciuto

Potenza nominale: sconosciuta

Epoca di realizzazione/adeguamento: non specificato

Impianto apparentemente a norma.

Dichiarazione di conformità non verificabili.

Condizionamento e climatizzazione: non presenti  
Dichiarazione di conformità: non specificato.

Impianto antincendio:  
Non esiste impianto antincendio.  
Non esiste certificato prevenzione incendi.

Ascensori montacarichi e carri ponte:  
Ascensore a collegamento di tutti i piani.  
Carri ponte non presenti.

Scarichi:  
Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Tra i vari criteri di valutazione previsti dall'estimo, il C.T.U. ritiene adeguato applicare il criterio del valore di mercato con metodo sintetico comparativo in quanto trattasi di immobile sito in un comune ove gli immobili di simile caratteristiche sono molteplici garantendo un adeguato numero di compravendite sicuramente sufficienti per poter ricavare dei prezzi attendibili.

Tale metodo si basa appunto sul confronto tra l'oggetto della stima di altri beni di caratteristiche analoghe sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali, permettendo di determinare "il più probabile prezzo" che il mercato attribuisce oggi al bene di stima. Con questo metodo il parametro fisico di stima concorrenziale usato per gli immobili a destinazione residenziale è il metro quadro di superficie commerciale.

### 8.2 Fonti di informazione:

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

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare

- a) Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, secondo semestre 2017;
- b) Consultazione su internet del sito [www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it);
- c) Consultazioni su internet di siti di agenzie immobiliari aventi in vendita immobili privati in Milano con caratteristiche analoghe.

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

- a) 1.400,00€/mq – 1.550,00 €/mq abitazioni di tipo economico in stato conserva-

- tivo normale;
- b) 1.225,00€/mq – 1.407,00 €/mq abitazioni di tipo economico in buono stato di conservazione;
- c) 1.500,00€/mq – 1.800,00 €/mq appartamento in buono stato di conservazione;

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A. Abitazione di tipo popolare [A4]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Premesso che la stima deve riferirsi alla data attuale, ed avuto riguardo alla natura e destinazione dei beni, il CTU ha individuato tutti gli elementi che possono influire sul valore commerciale dei beni stessi svolgendo oltremodo indagini c/o agenzie immobiliari col fine di avere a disposizione dei valori attendibili da poter confrontare ed utilizzare per la valutazione. Premesso ciò si deve tenere conto che l'immobile oggetto di E.I. è di discrete dimensioni ubicato al piano rialzato con doppia esposizione in una zona ben servita purchè periferica del comune di Milano.

L'immobile si presenta in sufficienti condizioni con singola esposizione e sono presenti irregolarità edilizie e catastali sanabili la disposizione attuale è più adatta una casa dormitorio anziché ad un appartamento tuttavia a buone potenzialità e attraverso piccole modifiche interne è possibile creare un ambiente più accogliente.

La sottoscritta ha ritenuto di tenere conto dei parametri economici individuati ritiene più congruo il prezzo di mercato intermedio tra quelli individuati nella fascia alta la cui media risulta 1.480,00 €/mq arrotondando il valore unitario a 1.500,00 €/mq.

| <i>Destinazione</i>                               | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Residenziale                                      | 91,00                         | € 1.500,00             | € 136.500,00              |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo |                               |                        | € 136.500,00              |
| arrotondamento detrazione                         |                               |                        | € 0,00                    |
| spese condominiali detrazione                     |                               |                        | € 0,00                    |
| Valore corpo                                      |                               |                        | € 136.500,00              |
| Valore accessori                                  |                               |                        | € 0,00                    |
| Valore complessivo intero                         |                               |                        | € 136.500,00              |
| Valore complessivo diritto e quota                |                               |                        | € 136.500,00              |

#### Riepilogo:

| <i>ID</i> | <i>Immobile</i>                  | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|-----------|----------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| A         | Abitazione di tipo popolare [A4] | 91,00                   | € 136.500,00                         | € 136.500,00                  |

### 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% ) € 6.825,00

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 insolte nel biennio anteriore alla vendita: € 660,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.718,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 126.000,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": € 126.000,00

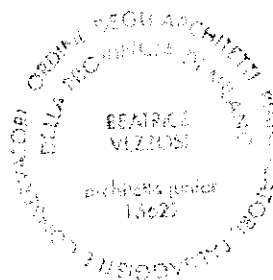
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 126.000,00

**Allegati**

- A. Certificati anagrafici
- B. Documentazione catastale
- C. Destinazione urbanistica
- D. Documentazione edilizia
- E. Ispezioni ipotecarie
- F. Atto di compravendita
- G. Rilievo metrico/fotografico
- H. Quotazioni
- I. Verifica contratti di locazione
- J. Oneri gravami condominiali
- K. Certificati di pendenze

Data generazione:  
02-10-2018

L'Esperto alla stima  
**Beatrice Vezzosi**



*Beatrice Vezzosi*