Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da [redacted]

contro: [redacted]

N° Gen. Rep. **860/2019**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: **25-02-2020 ore 12:30**

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa SILVIA VAGHI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Ing. Giuseppe Bellia
Codice fiscale: BLLGPP54C25F205V
Partita IVA: 13016330154 - Duepi Perizie e Progetti
Studio in: Via Rucellai 6 - 20126 Milano
Telefono: 0226000089
Fax: 0225785890
Email: belliagiuseppe@yahoo.it
Pec: giuseppe.bellia2@ingpec.eu

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: piazza Della Repubblica N. 19 - Milano (Milano) - 20124

Lotto: 001
Corpo: A
Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]
Dati Catastali: foglio 313, particella 17, subalterno 5

2. Stato di possesso

Bene: piazza Della Repubblica N. 19 - Milano (Milano) - 20124

Lotto: 001
Corpo: A
Possesso: occupato con contratto di comodato

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: piazza Della Repubblica N. 19 - Milano (Milano) - 20124

Lotto: 001
Corpo: A
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: piazza Della Repubblica N. 19 - Milano (Milano) - 20124

Lotto: 001
Corpo: A
Creditori Iscritti e/o intervenuti: [redacted]
[redacted]

5. Comproprietari

Bene: piazza Della Repubblica N. 19 - Milano (Milano) - 20124

Lotti: 001
Corpo: A
Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Bene: piazza Della Repubblica N. 19 - Milano (Milano) - 20124

Lotto: 001
Corpo: A
Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: piazza Della Repubblica N. 19 - Milano (Milano) - 20124

Lotto: 001
Corpo: A
Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: piazza Della Repubblica N. 19 - Milano (Milano) - 20124

Lotto: 001
Prezzo da libero: € 961.000,00
Prezzo da occupato: € 739.000,00

Bene in **Milano (Milano)**

Piazza Della Repubblica N. 19

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Piazza della Repubblica n. 19 – Milano

Quota e tipologia del diritto

- [redacted]

Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: [redacted], **foglio 313, particella 17, subalterno 5**, indirizzo PIAZZA DELLA REPUBBLICA N. 19, piano 1-S1-11, z.c.1, comune MILANO, categoria A/2, classe 5, consistenza vani 8,5, Totale 173 mq; Totale aree escluse aree scoperte: 171 mq; rendita € 2.765,63

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

Annotazioni: Classamento e rendita catastale validati (D.M. 701/94)

Variazioni catastali nel ventennio:

a) VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/10/2007 protocollo n. MI0896413 in atti dal 19/10/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 72765,1/2007).
b) DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 23/10/2006 protocollo n. MI0632502 in atti dal 23/10/2006 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 68762.1/2006)

Confini da nord in senso orario ed in linea di contorno
- dell'appartamento: cortile comune, vano scala, ascensore e pianerottolo comuni, appartamento di terzi, piazza Della Repubblica, altro appartamento di terzi a chiusura.
- della cantina: cortile comune, corridoio comune da cui si accede, vano cantina di proprietà di terzi, terrapieno a chiusura.
- del solaio: corridoio comune da cui si accede, solaio di terzi, piazza Della Repubblica, vano di solaio di proprietà di terzi a chiusura.

Nota: -

Millesimi di spese generali: 34,06

Conformità catastale: NO

Si è potuto rilevare, in base al sopralluogo effettuato, che è stato realizzato un nuovo accesso nella seconda camera posta a destra della porta di ingresso all'unità, dotato di serramento, contrariamente a quanto rappresentato sulla planimetria catastale, tamponando l'accesso alla stessa camera che è rappresentata sulla stessa planimetria con ingresso dal disimpegno antistante il w.c..
Si consiglia di presentare una variazione catastale in aggiornamento con il sistema informatizzato Docfa previa presentazione di pratica edilizia in Sanatoria per regolarizzare l'unità dal punto di vista edilizio (vedi paragrafo relativo alla Regolarità Edilizia).
Regolarizzabili mediante: presentazione di una variazione catastale con il sistema informatizzato Docfa.
Descrizione delle Opere da sanare: realizzazione di nuovo accesso alla 2^ camera posta a destra dell'ingresso dell'unità con chiusura dell'accesso alla stessa camera dal disimpegno antistante il w.c..

Oneri: € 1.000

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il complesso condominiale, di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione, è composto da un fabbricato che prospetta su piazza Della Repubblica con accesso pedonale dal civico 19 ed il fronte retro sul cortile comune condominiale. Da tale cortile si accede ad un corpo box interno con ingresso da portone di passo carraio dell'edificio. Il fabbricato non è dotato di negozi al piano terra ed è ubicato in zona centrale del tessuto urbano del comune e più precisamente in zona di decentramento amministrativa n. 2 del territorio milanese. In piazza Della Repubblica confluiscono importanti arterie cittadine (viale Vittorio Veneto, via Filippo Turati e via Vittor Pisani). Il fabbricato è posto all'interno di un quadrilatero viario delimitato a nord da via F. Di Savoia che si innesta in viale Tunisia, ad est da via Vittor Pisani, a sud da via Cartesio e ad ovest da via Fabio Filzi. Percorrendo via Vittor Pisani in direzione nord si giunge in Stazione Centrale distante circa 1 km che rappresenta un centro fondamentale per i servizi alla città e per le vie dello shopping milanese, nonché snodo principale per l'Alta Velocità e i collegamenti per il resto dell'Europa, posizionata all'angolo sud-ovest di piazza Duca D'Aosta, da dove è possibile fruire delle numerose navette che collegano la stazione ferroviaria con gli aeroporti di Malpensa, Linate ed Orio al Serio, mentre proseguendo sempre per via Vittor Pisani verso sud si giunge in via Turati, e successivamente in piazza Cavour e poi in via Manzoni che si immette in piazza della Scala. Pertanto la zona si avvale di una articolata rete viaria a forte flusso veicolare giornaliero. Per la sua posizione centrale il contesto urbanistico della zona è caratterizzato da una serie di fabbricati di tipologia prevalentemente direzionale, terziario e commerciale, uno di fianco all'altro, aventi varie dimensioni e costruiti in varie epoche successive e con varie tipologie costruttive; la zona è ben servita dalla linea della MM3 (fermata di piazza Della Repubblica), dalle linee S1-S2-S5-S6 del Passante Ferroviario che è una linea ferroviaria che congiunge le linee provenienti da nord-ovest con quelle provenienti da est e sud-est passando prevalentemente sotto il centro urbano della città di Milano: è servita inoltre da numerose linee del trasporto urbano dell'ATM tra cui segnaliamo la linea del tram N. 9 che partendo da Porta Genova, transita per piazza XXIV Maggio, Porta Lodovica, viale Bligny, Porta Romana (M3), Porta Romana (M3), piazza V Giornate, Piazza Tricolore, Porta Venezia (M1), piazza Della Repubblica (M3) via Filzi termina la sua corsa in Stazione Centrale (M1-M3), dalla linea tramviaria N. 1 (direzione Roserio) che partendo da Greco-Rovereto transita per via Venini, viale Brianza, Caiazzo, via Settembrini, viale Tunisia e percorrendo zone centralissime (piazza Cavour, piazza alla Scala, Cairoli, Cadorna) transita per corso Sempione, piazza Firenze, proseguendo per viale Certosa e viale Espinasse e terminando la sua corsa a Roserio (Ospedale Sacco), dalla linea del

tram N. 33 che da Rimembranze di Lambrate, transita per via Bassini, piazza Leonardo Da Vinci (Politecnico), viale Romagna, piazza Adelaide di Savoia, Porta Venezia, viale Tunisia, piazza Della Repubblica (M3), p.le Principessa di Clotilde, via Farini, via Ugo Bassi e termina la sua corsa in piazzale Lagosta. L'area circostante è completamente urbanizzata e dotata di tutti i servizi indispensabili alla vita della comunità. La zona si avvale di numerosissime filiali bancarie, di un'ampia presenza di negozi di diversa tipologia merceologica, di piccoli supermercati della catena Commerciale Carrefour Market di piazza Principessa Clotilde 10 e di via Vespucci n. 10, degli Uffici delle Poste Italiane di via A. Zarotto n. 11 e di via Cappellini n. 17, delle farmacie private di via Vittor Pisani ai civici 12 e 26, di scuole dell'infanzia, primaria e secondaria di 1° grado (tra cui segnaliamo la scuola statale primaria e secondaria di 1° grado Teodoro Ciresola di viale Brianza n. 18), del Liceo Classico "CARDUCCI" di via Beroldo e del Civico Polo Scolastico A. Manzoni di via Deledda n. 11 tutte ubicate in zona Loreto dove ha sede un liceo linguistico, corsi liberi di lingue e corsi serali di recupero anni in alcuni indirizzi scolastici. la scuola primaria Statale "Bastioni di Porta Nuova – Alberto da Giussano" ed il Liceo Classico "Parini" di via Goito 4. In zona, distante circa 500 metri dal fabbricato, è ubicato l'Ospedale Fatebenefratelli – Oftalmico di piazzale Principessa Clotilde; inoltre è raggiungibile il polo di eccellenza rappresentata dal Politecnico di Milano e dalla Facoltà di Architettura e dalle vicine Facoltà di Agraria, di Matematica, di Geologia. Sono presenti in zona, un numero limitato di parcheggi destinati ai residenti; nelle immediate adiacenze è posizionato l'AUTOSILO REPUBBLICA al civico 14. Per la vicinanza con la Stazione Centrale la zona si avvale di numerose strutture ricettive di eccellenza tra cui evidenzio l'Hotel Principe Di Savoia ubicato in adiacenza al fabbricato, l'Excelsior Hotel Gallia, l'Hotel The Westin Palace Milan, l'Hotel Hilton, il Michelangelo Hotel oltre a una consistente presenza di luoghi di ristoro e di bar precipuamente attrezzati la ristorazione diurna. Il fabbricato è adiacente a Porta Garibaldi, importante centro dove sono ubicati oltre alla omonima stazione ferroviaria anche la nuovissima Torre dell'Unicredit, la Torre Diamante, il Bosco Verticale, la Torre Solaria ed il vicino Palazzo Lombardia e piazza Gae Aulenti, tutti di recente realizzazione. Tale intervento ha visto l'edificazione di un complesso di grattacieli a carattere terziario nella zona antistante la stazione Garibaldi connesso agli edifici residenziali e terziari dell'area ex – Varesine e a quelli ricavati dalle aree dismesse nel quartiere isola. Fulcro dell'intero quartiere sono diventate piazza Gae Aulenti ed i Giardini di Porta Nuova. Buona la presenza del parco pubblico intitolato ad Indro Montanelli che si trova nel settore nord-est del centro storico cittadino, in un vasto rettangolo delimitato a nord dai Bastioni di Porta Venezia e, procedendo in senso orario, da corso Venezia, da via Palestro e via Manin, al vertice di queste ultime due vie si trova piazza Cavour e dove è possibile trovare un luogo di relax e di vialetti pedonali. Sono presenti in zona i luoghi di culto rappresentati dalla Chiesa di Santa Maria degli Angeli in stile barocco e la Parrocchia San Bartolomeo di via Della Moscova.

L' unità immobiliare oggetto della esecuzione immobiliare è ad uso abitativo ed è posta al piano primo del corpo di fabbrica avente destinazione residenziale di 10 piani fuori terra oltre a piano di solaio e piano interrato ed è dotato di ascensore e di un montacarichi; il fabbricato fruisce di un servizio di portierato; l'unità staggita presenta una doppia esposizione sui lati nord-sud. Si giunge a tale unità immobiliare dall'ingresso principale del fabbricato del civico n. 19 di piazza Della Repubblica accanto al quale sono posti i citofoni condominiali; superato il portone di ingresso del condominio ed oltrepassata una piccola scala dotata di servo-scale si giunge nell'androne comune dove a destra sono presenti l'ascensore e le scale comuni che disimpegnano i diversi piani. L'accesso all' unità avviene voltando a destra dall'uscita del piano sbarco ascensore del primo piano.

Caratteristiche zona: centrale

Area urbanistica: residenziale a traffico sostenuto con parcheggi riservati ai residenti.
Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Nessuno.
Importanti centri limitrofi: nessuno.
Caratteristiche zone limitrofe: terziarie, commerciali, direzionali e residenziali.
Attrazioni paesaggistiche: Nessuno.
Attrazioni storiche: cito solo Duomo di Milano, Teatro Alla Scala, Palazzo Marino, Palazzo Reale la "Galleria" distanti circa 2 km dalla zona.
Principali collegamenti pubblici: fermata della linea M3, delle linee dei tram N. 9, N. 1 e N. 33 distanti circa 100 metri dal fabbricato.
Servizi offerti dalla zona: Filiali di primarie banche (buona), Farmacie private (buona), piccoli supermercati della catena Carrefour Market, ampia gamma di negozi di diversa tipologia merceologica (buona), empori commerciali (buona), strutture scolastiche dell' infanzia, primarie e secondarie di 1° grado e di 2° grado (buona), uffici postali (buona), strutture ricettive e luoghi di ristoro (ottimo), struttura sanitaria (buona), luoghi di culto (buona), parchi pubblici (buona)

3. STATO DI POSSESSO:

Dalla dichiarazione fornitaci dalla Agenzia Delle Entrate – Ufficio Territoriale di Milano 3 non sono stipulati, relativamente all'immobile, contratti locativi ma solo contratti di comodato. Attualmente l'unità con esclusione della cantina e solaio è occupata dalla Società [redacted] in forza di contratto di comodato gratuito a partire dal 15/03/2013 registrato all'Agenzia delle Entrate di Milano 1 in data 25/03/2013 al N. 3148. (*si allega)*

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:

Nessuna.

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:

[redacted]

[redacted]

[redacted]

4.2.2 [redacted]

[redacted]

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:
Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 6.230,0
Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 0
Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi alla data del 07/11/2019: € 0 in quanto i condomini pagano regolarmente le spese secondo quanto dichiaratoci dall'amministratore.
NOTA BENE: dalla dichiarazione fornita dall'Amministratore del Condominio, dott. Marco Mozzani in data 07/11/2019, si evince quanto segue: le spese ordinarie annue di gestione insolute dell'anno in corso (gestione 2019) sono pari ad **€ 706,21 al 07/11/2019;** le spese di gestione ordinarie insolute dell'esercizio relativo all'anno precedente all'anno in corso (gestione 2018) sono pari a € 0; **LA SOMMA DELLE SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE DELL'ULTIMO BIENNIO RELATIVE ALL'UNITA' IMMOBILIARE STAGGITA, ALLA DATA DELLA DICHIARAZIONE DELL'AMMINISTRATORE, E' PARI A COMPLESSIVI € 706,21.** Il TOTALE delle SPESE ORDINARIE COMPLESSIVE TOTALI INSOLUTE COMPRENSIVE DEGLI ANNI PRECEDENTI ALL'ULTIMO BIENNIO SONO PARI a **€ 0.**
Le spese condominiali straordinarie scadute insolute sono pari a € 0.

Millesimi di spese generali: 34,06

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: L'unità immobiliare in oggetto risulta accessibile ai soggetti diversamente abili con ridotte o impedite capacità motorie, ovvero che utilizzano la sedia a rotelle, in quanto per giungere al pianerottolo del piano sbarco ascensore del piano rialzato si può percorrere una rampa di scala di pochi gradini dotata di servo-scale ed inoltre le dimensioni interne dell'ascensore consentono l'ingresso della sedia a rotelle utilizzata da persone diversamente abili.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: -
Note Indice di prestazione energetica: -
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessuno
Avvertenze ulteriori: nessuno –

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

[redacted]

7. PRATICHE EDILIZIE E CONFORMITA' EDILIZIA

Il fabbricato è stato edificato antecedentemente alla data del 1° settembre 1967.

La documentazione reperita presso l'Archivio del Comune di Milano di via Gregorovius n. 15, a seguito della richiesta effettuata dallo scrivente in data 17/10/2019 P.G. 463887/2018, è lacunosa e frammentaria. Si è reperita una dichiarazione in cui si rileva che il fabbricato, al momento della costruzione, era indicato in piazzale Fiume 25/A poi modificato in piazza Della Repubblica n. 19 e

che è stato oggetto di Nulla Osta edilizio datato 14 agosto 1936 (atti 3443/120489/20894). All'interno del fascicolo è stata reperita una tavola di progetto datata 11 marzo 1936 raffigurante la planimetria dell'intero piano primo che si allega. Tuttavia non è stato reperito il Nulla Osta edilizio del fabbricato.
Non si è reperita nello stesso fascicolo documentazione attestante la suddivisione dei locali sottotetto.

Successivamente sono state presentate:

Numero pratica: N. 14447 di Protocollo Generale
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Art. 48 ai sensi della legge 47/1985
Per lavori: "Costruzione di un tavolato con riduzione dell'ingresso per ricavare un ripostiglio accessibile dalla dispensa - apertura di un passaggio fra il disimpegno ed il locale attiguo alla cucina con formazione di un ripostiglio avente apertura verso il locale guardaroba dal quale si accede ad un servizio in parte modificato – formazione di uno spogliatoio con vasca da bagno in sostituzione di camera da letto, attraverso il quale si accede ad una latrina e ad un vano doccia con nuove porte e divisori – chiusura di un ripostiglio e conseguente apertura di nuova porta verso il suddetto spogliatoio con attrezzatura e vano sauna - formazione di un nuovo ripostiglio e conseguente riduzione della camera verso strada – eliminazione di tavolato fra i locali pranzo e soggiorno".
Oggetto: Varianti interne
Presentata in data 17/01/1986

Dalle indagini reperite presso l'Ufficio del Condono di via Edolo 14 – Milano tale pratica non è reperibile presso gli stessi archivi ed è stata fornita dal notaio rogante che si allega.

Numero pratica: N. 1054 di protocollo presso il Consiglio di Zona 2 – Milano (N. protocollo generale 209937.400 del 6/06/1989)
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Art. 26 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modificazioni ed integrazioni
Per lavori: "Modifiche tavolati zona notte come da disegno in allegato; e in particolare: ripristino camera da letto mediante formazione di parete divisoria con il bagno (attuale spogliatoio) – formazione w.c. (con aerazione forzata) nella zona attualmente occupata dalla sauna/ripostiglio-demolizione/ripristino controsoffittatura in gesso nei punti interessati dalle modifiche di distribuzione-sostituzione porte interne/sanitari/rubinetterie/rivestimento bagni e modifiche funzionali - impianto elettrico - manutenzione serramenti esterni fronte cortile (o eventuale sostituzione di quelli esistenti che risultassero eccessivamente deteriorati con serramenti di identica tipologia e finitura".
Oggetto: Varianti interne
Presentata in data 15/06/1989

Non è presente la Comunicazione di Fine lavori, da quanto è stato possibile accertarsi, all'interno del fascicolo visurato presso il Municipio 2 di viale Zara 100.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Si è potuto rilevare, in base al sopralluogo effettuato, che è stato realizzato, nella seconda camera posta a destra dalla porta di ingresso all'unità, un accesso dotato di serramento contrariamente a quanto rappresentato sulla tavola di progetto del sopracitato art. 26 (ultima pratica edilizia inerente l'appartamento) tamponando l'accesso alla stessa camera che è rappresentato sulla stessa tavola di progetto con ingresso dal disimpegno antistante il w.c.. Inoltre dal disegno di progetto del piano interrato reperito nel fascicolo del fabbricato la cantina annessa all'unità presenta una conformazione planimetrica diversa dallo stato dei luoghi. Pertanto è necessario di presentare una pratica Edilizia in Sanatoria per regolarizzare le suddette difformità.
Regolarizzabili mediante: presentazione di pratica Edilizia in Sanatoria.

Descrizione delle opere da sanare: regolarizzazione dell'attuale accesso alla 2^ camera posta a destra dell'ingresso all'unità tamponando l'accesso alla stessa camera che è rappresentato sulla stessa tavola di progetto con ingresso dal disimpegno antistante il w.c. e regolarizzazione dell'attuale conformazione planimetrica della cantina con un costo professionale di un tecnico asseverante di € 1.000 oltre a € 1.000 di sanzione.

Si pone a conoscenza altresì che nell'Archivio Tecnico del Comune di Milano, ubicato in via Gregorovius 15, dove lo scrivente si è recato in data 19/11/2019 non è stato reperito alcun disegno di progetto rappresentante il sottotetto del fabbricato con la suddivisione dei vani di solaio.

Pertanto sarà necessario presentare una pratica edilizia in sanatoria per regolarizzare il frazionamento dei solai del sottotetto. Per questo tipo di pratica edilizia da presentare è necessario che l'Amministratore del Condominio incarichi un tecnico professionista abilitato il cui costo sarà ripartito ai singoli Condomini con un costo presuntivo per ogni condomino valutabile in € 500.

Oneri Totali (pratica edilizia in Sanatoria + pratica edilizia per ogni condomino per regolarizzare il vano di solaio): **€ 2.500,00.**

LICENZA DI OCCUPAZIONE

Numero pratica: N. 335 (Atti 150338/29043)
Intestazione: Cooperativa Edile Costruzioni Base
Tipo pratica: Licenza di Occupazione
Per lavori: Nuova Costruzione.
Oggetto: Nuova Costruzione.
Rilascio: 08-08-1938

7.1 ***Conformità edilizia:***

Abitazione di tipo civile [A2]

VEDI COMMA 7

7.2 ***Conformità urbanistica:***

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera del C.C. N. 16 del 22.05.2012
Zona omogenea:	NAF – NUCLEI di antica formazione – Tipologia di intervento (TITOLO II – CAPO II) – Sono consentiti: interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e in tal caso con il mantenimento della sagoma del sedime e delle facciate prospettante lo spazio pubblico (art. 13.2c)
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Si conferma l'esistente
Rapporto di copertura:	Si conferma l'esistente
Altezza massima ammessa:	Si conferma l'esistente

Volume massimo ammesso:	Si conferma l'esistente
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità: -

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A**

L'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva immobiliare ha una destinazione edilizia ad uso abitativo ma utilizzata attualmente ad uso ufficio ed è sita al piano primo di un edificio il cui prospetto principale è su piazza della Repubblica ed il fronte retro su un'area condominiale pavimentata; il complesso condominiale comprende un corpo box di un piano fuori terra al mappale 15 con accesso di passo carraio indipendente dello stesso fabbricato. L'appartamento ha una doppia esposizione sui lati nord - sud e risulta composto da N. 1 disimpegno/ingresso, N. 1 ampio locale soggiorno, N. 3 camere da letto, N. 1 locale cucina, N. 2 w.c. con annesso un balcone a livello con unico accesso dal locale cucina. All' unità sono annessi un vano di cantina al piano interrato ed un vano di solaio al piano undicesimo sottotetto. Il corpo di fabbrica, edificato nella seconda metà degli anni '30, presenta finiture di tipo civile ed è dotato di ascensore oltre ad un montacarichi; il complesso condominiale fruisce di un servizio di portierato. La facciata del fabbricato prospettante su piazza della Repubblica è rivestita con lastre di cemento per i primi due piani fuori terra ed i restanti piani in mattoni faccia a vista tinteggiati; lo stato di manutenzione, in generale, dell'edificio risulta discreto. L'unità presenta uno stato di manutenzione e conservazione complessivamente buona. L'appartamento conta una superficie lorda commerciale pari a circa 165,0 mq circa, 5,50 mq circa di balcone di balcone, 3,20 mq circa di cantina e 8,80 mq circa di solaio.

1. Quota e tipologia del diritto

- Quota 1000/1000 [redacted]

Ulteriori informazioni sulla società debitrice: -

Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa 165,00 mq circa oltre a 5,50 mq circa di balcone, 3,20 mq circa di cantina e 8,80 mq circa di solaio.

L'unità abitativa è posta al piano: 1°

L'edificio è stato costruito: nella seconda metà degli anni '30 (il Nulla Osta della costruzione risalirebbe al 1936 desunto dai documenti reperiti presso l'Archivio)
L'unita è stata ristrutturata: fine anni '80.
L' unità ha un'altezza interna di: 3,13 m dell'appartamento al netto della controsoffittatura (H al lordo = 3,26 m), la cantina di 2,95 m e il solaio con copertura a falda inclinata con una altezza al colmo di 1,50 m (Hmax= 2,95 m e Hmin= 0,40)
Il fabbricato dove è ubicata l'unità ed è composto da n. 12 piani complessivi comprensivi di un piano di solaio in sottotetto ed interrato n. 1.

Stato di manutenzione generale del fabbricato: complessivamente discreto
Condizioni generali dell'unità immobiliare: lo stato di conservazione e di manutenzione risulta complessivamente buono.

Caratteristiche descrittive:
Componenti edilizie e costruttive:

Solai:	tipologia: **solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele** condizioni: **sufficienti**
Travi	materiale: in c.a. condizioni: **sufficienti**
Strutture verticali	materiale: **c.a.** condizioni: **sufficienti**
Componenti edilizie e costruttive:	
Porta d'ingresso condominiale:	tipologia: **doppia anta a battente** materiale: legno**; apertura manuale;** condizioni: **discrete.**
Infissi interni dell'unità:	tipologia: **a battente ad unica**; materiale: **legno;** condizioni: **buone.**
Infissi esterni dell'unità:	tipologia: **a doppia anta**; materiale: **in legno con doppi vetri atermici;** condizioni: **buone;** è presente un serramento in legno semplice con vetro smerigliato in modeste condizioni nella finestra della cucina che prospetta sul balcone di proprietà**.**
Pareti esterne:	materiale: **muratura di mattoni pieni;** coibentazione: **inesistente;** rivestimento: **intonacato e tinteggiato;** condizioni: **discrete.**
Porta di accesso all'unità:	tipologia: **anta singola a battente;** materiale: **legno tamburato;** accessori: **senza maniglione antipanico** di tipo blindato; condizioni: **buone.**
Pavim. Interna dell'unità:	materiale: **in parquet e in una camera in moquette; in ceramica nei w.c.;** condizioni: **buone.**
Plafoni laterali dell'unità:	materiale: **stabilitura;** condizioni: **discrete; i plafoni risultano in parte controsoffittati per far scorrere i canali dell'area condizionata.** Si è potuto verificare un ammaloramento della controsoffittatura delle doghe nel salone.
Rivestimento:	ubicazione: **bagni;** materiale: **ceramica** condizioni: **buone**
Rivestimento:	ubicazione: cucina**;** materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **buone**

Impianti:

Antenna collettiva: tipologia: **rettilinea;** condizioni: **discrete;** conformità: **Non è stata reperita la dichiarazione di conformità**

Ascensore: tipologia: **del tipo a fune**; condizioni: **discrete;** conformità: **Non è stata reperita la dichiarazione di conformità**

Citofonico: tipologia: audio; condizioni: **discrete**; conformità: **Non è stata reperita la dichiarazione di conformità**

Elettrico dell'unità: tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **discrete;** conformità: **Non è stata reperita la dichiarazione di conformità**

Gas dell'unità: tipologia: **con tubazioni a vista;** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame;** condizioni: **discrete;** conformità: **Non è stata reperita la dichiarazione di conformità**

Idrico dell'unità: tipologia: **sottotraccia;** alimentazione: **diretta da rete comunale**; rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato;** condizioni: **discrete;** conformità: **Non è stata reperita la dichiarazione di conformità**

Termico dell'unità: tipologia: **centralizzato;** alimentazione: **metano;** distribuzione**: tubi in acciaio zincato;** diffusori**: termosifoni in ghisa** con installate valvole termostatiche**; condizioni: discrete;** conformità: **Non è stata reperita la dichiarazione di conformità**

La superficie lorda commerciale è stata calcolata al lordo dei muri interni e perimetrali (con un massimo di 50 cm di muro perimetrale) e sino alla mezzeria di quelli confinanti con altre unità immobiliari (con un massimo di 25 cm), comprese le superfici dei locali accessori e delle pertinenze opportunamente ragguagliate con appositi coefficienti.re

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione al piano primo	sup reale lorda	165,00	1,00	165,00
Balcone annesso	sup reale lorda	5,50	0,33	1,82

Cantina annessa	sup reale lorda	3,20	0,25	0,80
Solaio annesso	sup reale lorda	8,80	0,20	1,76
		mq 182,50		**mq 169,38** **Superficie ragguagliata**

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: 1° semestre 2019

Zona: MILANO

Tipologia: Residenziale

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: normale

Valore di mercato min (€/mq): 4.700

Valore di mercato max (€/mq): 6.400

Impianto elettrico dell'unità:
Esiste impianto elettrico.
Epoca di realizzazione/adeguamento presumibilmente negli anni '90 e successivi interventi
Impianto non a norma.
Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successivi integrazioni normativi.

Riscaldamento dell'unità:
Impianto di riscaldamento: centralizzato.
Epoca di adeguamento dell'impianto di riscaldamento centralizzato condominiale: sono stati effettuati interventi di recente relativamente all'installazione delle valvole termostatiche .

Condizionamento e climatizzazione:
Esiste impianto di condizionamento con motocondensante esterna
Non Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive integrazioni.

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

Ascensore condominiale SI. L'immobile è dotato inoltre di un montacarichi

Carri ponte: NO

Scarichi:
Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Metodo di stima adottato: Sintetico Comparativo Parametrico. Si è determinato il valore di mercato, in altre parole il più probabile prezzo di trasferimento (compravendita) della proprietà che si presume possa essere realizzato in un mercato libero di compravendita, per un periodo corrispondente a quello ragionevolmente sufficiente per reperire un compratore.
Nell'individuare un apprezzabile valore di mercato espresso in relazione ai mq dell'immobile da stimare, sono stati presi quale riferimento i valori di mercato presenti in zona, per classi omogenee, rispetto al bene oggetto di stima. Nella scelta del procedimento estimati-vo si è adottato il metodo sintetico parametrico comparativo, in altre parole per comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni della stessa zona di analoghe caratteristiche tecniche di prezzo no-to, assumendo come termine di confronto per l'immobile il parametro superficie lorda commerciale, quest'ultima calcolata al lordo dei muri interni e perimetrali (con un massimo di 50 cm di muro perimetrale) e sino alla mezzeria di quelli confinanti con altre unità immobiliari (con un massimo di 25 cm), comprese le superfici dei locali accessori e delle pertinenze opportunamente ragguagliate con appositi coefficienti. Per l'applicazione del metodo sopra citato (sintetico-comparativo), si è tenuto quindi conto di tutti i dati raccolti utili per la formazione del più probabile valore di mercato dei beni, quali la vetustà degli stessi, l'ubicazione, la consistenza e lo stato di conservazione e di manutenzione.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano ;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1;

Ufficio Tecnico di Milano;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Catasto di MILANO, Conservatoria dei Registri Immobiliari di MILANO , Ufficio Tecnico di MILANO, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del territorio. Rilevazione prezzi di mercato del Prezziario Borsa Immobiliare di Milano e Provincia (Camera di Commercio). Agenzie immobiliari di zona.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.) 1) Agenzia del Territorio, zona / centrale/TURATI, MOSCOVA, CORSO VENEZIA/ riferimento 1° semestre 2019: - ABITAZIONI di tipo economico, stato conservativo ottimo: VALORE MIN 4.700 €/MQ - VALORE MAX 6.400 €/MQ;
2) ino Immobiliare: Zona STAZIONE CENTRALE, GIOIA, ZARA - ABITAZIONI di tipo civile, stato ottimo: 1^ fascia 6.149 €/mq; 2^ fascia 3.784 €/mq; fascia media € 4.967 €/mq.

8.3 Valutazione corpo:

A. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
abitazione	169,38	€ 6.000	€ 1.016.280,00

Valore corpo	€ 1.016.280,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 1.016.280,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 1.016.280,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Corpo A	Abitazione di tipo civile [A2] con solaio e cantina annessi	169,38	€ 1.016.280,00	€ 1.016.280,00

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%)	**€ 50.814,00**
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:	**€ 706,21**
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	**€ 3.500,00**
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:	**€ 961.259,79**
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	**€ 739.007,00**
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	**€ 961.259,79**

8.6 Regime fiscale della vendita **€ 348.469,38**

Allegati

Allegato n° 1: cartografia;
Allegato n° 2: atto di provenienza;
Allegato n° 3: ispezioni ipotecarie;
Allegato n° 4: planimetria catastale, visura storica catastale ed estratto di mappa;
Allegato n° 5: pratiche edilizie e disegni di progetto, licenza di occupazione
Allegato n° 6: dichiarazione amministratore sulle pendenze condominiali;
Allegato n° 7: attestazione dell'Agenzia delle Entrate circa eventuali contratti locativi;
Allegato n° 8: documentazione fotografica.

Data generazione:
18-01-2020

L'Esperto alla stima
Ing. Giuseppe Bellia