

---

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

promossa da: **Condominio Via De Rolandi N. 1 – Milano**

contro: **[REDACTED]**

N° Gen. Rep. **1288/2018**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: **17-09-2019 ore 10:45**

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. GIUSEPPE FIENGO**

**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:** via Battista De Rolandi n. 1 - Milano (Milano) - 20156

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]

**Dati Catastali:** foglio 126, particella 399, subalterno 702

### 2. Stato di possesso

**Bene:** via Battista De Rolandi n. 1 - Milano (Milano) - 20156

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Possesso:** Stato occupativo: è saltuariamente occupato dal debitore.

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

**Bene:** via Battista De Rolandi n. 1 - Milano (Milano) - 20156

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** via Battista De Rolandi n. 1 - Milano (Milano) - 20156

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** -

### 5. Comproprietari

**Bene:** via Battista De Rolandi n. 1 - Milano (Milano) - 20156

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Comproprietari:** Nessuno

### 6. Misure Penali

**Bene:** via Battista De Rolandi n. 1 - Milano (Milano) - 20156

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO



**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** via Battista De Rolandi n. 1 - Milano (Milano) – 20156

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI.

**8. Prezzo**

**Bene:** via Battista De Rolandi n. 1 - Milano (Milano) – 20156

**Lotto:** 001

**Prezzo da libero:** € 299.000,00

**Prezzo da occupato:** € 239.000,00

**Nota:** l'immobile risulta occupato saltuariamente dal Debitore avendo stabilito la sua dimora abituale a Londra, e pertanto secondo la Procedura Esecutiva ed ai fini della ricollocazione sul mercato, l'unità immobiliare staggita si ritiene libera.



Bene in Milano

Via Battista De Rolandi N. 1

**Lotto: 001**

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

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sita in Milano, via Battista De Rolandi N. 1**

**Quota e tipologia del diritto**

-1000/1000 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted] Stato civile: celibe; Regimè patrimoniale: -

**Ulteriori informazioni sul debitore:** E' stato rilasciato dal Comune di Milano in data 15-06-2019 il CERTIFICATO CONTESTUALE del sig. [redacted] da cui si evince che il "suddetto è iscritto nell'Anagrafe degli italiani all'estero al n. 2016-004841 con decorrenza dal 15/04/2016 stabilendo la sua dimora abituale all'estero in [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

1) [redacted] nato a [redacted] f. [redacted] PROPRIETÀ PER 1/1; foglio 126, particella 399, subalterno 702, indirizzo via BATTISTA DE ROLANDI N. 1 piano T-S1, z.c. 2, comune MILANO, categoria A/3, classe 4, consistenza vani 6, superficie catastale: Totale: 107 mq. Totale escluse aree scoperte: 106 mq, rendita € 821,17

Derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO dell'11/06/2018 – protocollo n. MI0253175 in atti dal 11/06/2018 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (N. 86948.1/2018)

Osservazioni: Si segnalano nel ventennio:

- 1) VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 15/07/2009 protocollo n. MI0666604 in atti dal 15/07/2009 ABITAZIONE - UFFICIO (n. 111783.1/2009)
- 2) VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 26/06/2017 protocollo n. MI0298477 in atti dal 27/06/2017 UFFICIO – RESIDENZIALE (n. 93492.1/2017)

**Millesimi:** spese generali 16,70; spese ascensore 7,700; spese di riscaldamento 23,400, tassa raccolta immondizie 16,700

Confini:

DELL'APPARTAMENTO: da Nord in senso orario ed in linea di contorno: appartamento di terzi, disimpegno e vano scala comuni, prospetto sul cortile comune, altra proprietà di terzi e pro-



spetto su viale Espinasse a chiusura.

DELLA CANTINA: da Nord in senso orario ed in linea di contorno: cantine di proprietà di terzi su tre lati, corridoio comune su cui si accede a chiusura.

Conformità catastale: Si

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi

Regolarizzabili mediante: -

Descrizione delle opere da sanare: -

Oneri Totali: -

Note:

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

Il fabbricato, di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione, ha destinazione residenziale ed è ubicato nella zona semiperiferica di decentramento n. 8 posta a nord del centro urbano di Milano. La zona è sita all'interno del quadrilatero viario costituito a nord da via Francesco Mola, ad est da via Varesina, a sud da via Giovanni Battista Casella, ad ovest da via Carlo Espinasse; è agevolmente raggiungibile dai diversi quartieri di Milano essendo situata in prossimità della 2<sup>a</sup> circoscrizione; provenendo dalla zona est di Milano si percorre viale Jenner, viale Bodio e imboccando viale Monte Ceneri si devia per viale Certosa e si incrocia piazzale Accursio e si perviene in via Carlo Espinasse di cui via De Rolandi è una trasversale mentre se si perviene dalla zona ovest (zona piazzale Lotto) si giunge in piazzale Stuparich, si prosegue per via Enrico Elia e via Renato Serra e si imbecca viale Certosa per giungere come precedente indicato in via De Rolandi. Inoltre dalla zona, percorrendo viale Certosa in direzione nord è possibile collegarsi con lo svincolo per le autostrade Milano/Torino/Laghi/Venezia. Il contesto urbanistico della zona è caratterizzato per lo più da una serie di fabbricati di tipologia economica edificati a partire per lo più a partire dalla fine degli anni '50. La zona è dotata dei principali servizi necessari per la vivibilità in quanto sono presenti filiali di primari istituti bancari (Banca del Monte dei Paschi di Siena di via Varesina 63, Banca popolare di Milano di viale Certosa 136), negozi di diversa tipologia commerciale disposti principalmente nell'adiacente viale Carlo Espinasse, supermercati delle catene commerciali Penny Market e Carrefour Market entrambi ubicati in viale Carlo Espinasse, l'ipermercato di Piazza Portello all'interno del Centro Commerciale il Portello, strutture scolastiche dell'infanzia, tra cui segnaliamo la scuola comunale di via Varesina 6, scuole primarie e secondarie di 1° grado e la scuola secondaria di 2° grado costituita dal Liceo Scientifico "Piero Bottoni" di via Mac Mahon, le farmacie comunali N. 19 di piazza Prealpi e N. 14 di via Monte Grigna, la farmacia privata Al Portello di via Grosotto, gli uffici delle Poste Italiane di via Monte Grigna e di viale Monte Ceneri, i luoghi di culto della Parrocchia Gesù, Maria e Giuseppe di via Mac Mahon 113 e la Chiesa Biblica Battista di via Jacopino da Tradate. La zona si avvale di sufficienti spazi a parcheggio pubblico riservati ai residenti; risulta servita dalla linea tramviaria dell' ATM N. 1, la cui fermata è posta a pochi metri dal fabbricato che, partendo da Roserio (Ospedale Sacco) giunge in viale Espinasse servendo zone centralissime del tessuto urbano di Milano (Domodossola, corso Sempione, Cairoli, Cordusio, Teatro Alla Scala, Montenapoleone, Cairoli, Turati, Repubblica, Cavour) e terminando il suo lungo percorso a Greco-Rovereto; è inoltre servita dalla linea del bus n. 57 che, partendo dal quartiere di Quarto Oggiaro, transita per la Stazione Certosa, percorre via Varesina e transita per p.zza Firenze, corso Sempione, via Domodossola (da cui si possono utilizzare la FN e l'M5), prosegue per viale Elvezia (Arena), Lanza (M2) e termina la sua corsa a Cairoli (M1). Dalla zona è agevolmente accessibile la stazione di Villapizzone che è una fermata ferroviaria ubicata sul tratto comune alle linee ferroviarie Torino-Milano e Domodossola-



Milano. Nella stazione di Milano-Villapizzone si fermano tutti i treni della linea suburbana S6 delle TRENORD che collegano Novara - Milano Passante - Treviglio transitando per le stazioni di Milano - Certosa, Lancetti, Porta Garibaldi, Repubblica, Porta Venezia, Porta Vittoria e della linea S5 Varese - Milano -Treviglio che serve le stazioni di Milano - Certosa, Lancetti, Porta Garibaldi, Repubblica, Porta Venezia e Porta Vittoria. Dalla zona è agevolmente accessibile il Parco Del Portello che è un parco urbano di circa 80.000 mq originato dalla dismissione dell'ex area "ALFA ROMEO" avvenuta negli anni '80. In zona è ubicata l'importante struttura universitaria del Politecnico di Milano di via Lambruschini nella cui sede si svolgono corsi di ingegneria industriale, di management e di economia applicata. Inoltre è presente in zona l'imponente struttura alberghiera costituita dal Radisson Blu Hotel Milan di via Villapizzone n. 24. L'unità immobiliare oggetto della esecuzione è ad uso abitativo ed è posta al piano rialzato (1° fuori terra) di un fabbricato avente caratteristiche tipologiche di civile abitazione con destinazione residenziale di 7 piani fuori terra oltre a un piano seminterrato ed uno interrato (ad uso cantine/locali di sgombero, centrale termica, uffici e box) avente una disposizione in pianta a T, il cui prospetto principale si affaccia su viale Espinasse e via De Rolandi, non dotato di negozi al piano terra e presenta due aree di pertinenza di cui la prima è interna mentre la seconda, che si prospetta su via De Rolandi, è in parte a verde ed in parte utilizzata come doppio accesso pedonale e carroio; lo stabile è dotato di ascensore ed è attivo un servizio di portierato. Si accede al fabbricato da un cancello in ferro accanto al quale sono i videocitofoni dei condomini. Superato il cancello in ferro si percorre in discesa un'ampia gradinata e si perviene all'ingresso del fabbricato dotato di porte in vetro giungendo nell'androne comune che risulta ad un livello inferiore rispetto alla quota del piano stradale. Attraversando l'androne comune si percorre il corridoio comune che permette di raggiungere il vano scale ed ascensore comuni. L'accesso all'unità staggiata, dei due appartamenti siti al piano rialzato, avviene dal pianerottolo comune e piano sbarco ascensore ed è quella posta a sinistra della rampa di scale proveniente dal piano terra.

**Caratteristiche zona:** semiperiferica.

**Area urbanistica:** residenziale a traffico sostenuto con parcheggi riservati ai residenti.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** nessuno.

**Attrazioni paesaggistiche:** nessuno

**Attrazioni storiche:** Nessuno.

**Servizi offerti dalla zona:** Filiali bancarie del Monte dei Paschi di Siena, Banca Popolare di Milano (buona), supermercati delle catene commerciali Penny Market, Carrefour Market, Ipermercato di Piazza Portello (buona), negozi di diversa tipologia merceologica (buona), centro commerciale Il Portello (buona), Uffici Postali (buona), farmacie comunali e private (buona), scuole dell'infanzia, primaria e secondaria di 1° grado e secondaria di 2° grado (buona), luoghi di culto (buona), strutture ricettive e luoghi di ristoro (buona), parchi pubblici (buona), Polo Universitario di Milano di via Lambruschini (buona).

**Principali collegamenti pubblici:** tram N. 1 di trasporto pubblico a poche decine di metri dal fabbricato e bus n. 57 ad alcune centinaia di metri.

### 3. STATO DI POSSESSO:

Dalla dichiarazione dell'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale II di Milano - Ufficio Territoriale di Gorgonzola in data 21-02-2019 avente oggetto "Richiesta copia contratto di locazione per Procedura Esecutiva n. 1288 /2018 R.G.E. contro: [REDACTED] - CF: [REDACTED] e [REDACTED] - CF: [REDACTED] si apprende che "con riferimento alla Sua richiesta, riguardante la procedura esecutiva N. 1288/2018 R.G.E., pendente presso il Tribunale di Milano, relativa ai contribuenti [REDACTED] - CF: [REDACTED] e [REDACTED] - CF: [REDACTED] Le comunico che, da interrogazione effettuate all'Anagrafe Tributaria, non risulta registrato alcun contratto di locazione, in cui gli esecutati in oggetto figurano in qualità di dante causa"



Occupato: al momento del sopralluogo era libero da persone ma non da cose. –  
Sono presenti arredi.

#### 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:

- **Ipoteca volontaria attiva**; a favore di BANCA DI LEGNANO S.P.A. contro [REDACTED] nata a [REDACTED] pro quota di 1/1, Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 672.000,00; Importo capitale: € 336.000,00; Rogito: dott.ssa DI MAURO ROSANNA in data 29/05/2008 ai nn. 16631/11501; Iscritta a MILANO 1 in data 04/06/2008 ai nn.32899/7239.

In tale ipoteca l'unità era definita catastalmente al Nceu di Milano al fg. 126 mappale 399 subalterno 22; è stata oggetto di successiva istanza per Variazione della Destinazione in data 15/07/1999 da Abitazione ad Ufficio (N. 111783.1/2009) mediante la quale assumeva il subalterno 701 ed oggetto successivamente di ulteriore istanza per Variazione della Destinazione in data 26/06/2017 da Ufficio ad Abitazione (N. 93492.1/2017) mediante la quale assumeva l'attuale subalterno 702 della particella 399 del fg. 126

- **Ipoteca volontaria attiva**; a favore di FALLIMENTO S.B.P. S.N.C. DI FERRARIO GIORGIO E C. – sede Corsico contro [REDACTED] pro quota di 1/1, Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI CAMBIALI; Importo ipoteca: € 30.000,00; Importo capitale: € 30.000,00; Rogito: dott.ssa DI MAURO ROSANNA in data 30/03/2012 ai nn.19969/14138; Iscritta a MILANO 1 in data 03/04/2012 ai nn.17025/2571.

In tale ipoteca l'unità era definita catastalmente al Nceu di Milano al fg. 126 mappale 399 subalterno 22; è stata oggetto di successiva istanza per Variazione della Destinazione in data 15/07/1999 da Abitazione ad Ufficio (N. 111783.1/2009) mediante la quale assumeva il subalterno 701 ed oggetto successivamente di ulteriore istanza per Variazione della Destinazione in data 26/06/2017 da Ufficio ad Abitazione (N. 93492.1/2017) mediante la quale assumeva l'attuale subalterno 702 della particella 399 del fg. 126

###### 4.2.2 Pignoramenti:



- Pignoramento a favore di CONDOMINIO VIA DE ROLANDI N. 1 - Milano, contro ██████████  
██████████ pro quota di 1/1, Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE trascritto  
a MILANO 1 in data 29/06/2018 ai nn.52129/36366.

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: € 2.200,00/2.300,00.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: 5.175,24 € da suddividere in base ai millesimi di proprietà relativa alla progettazione dell'impianto di riscaldamento insito nel preventivo spese 2018-2019 già approvato negli scorsi anni.

**Morosità del condominio:** L'Amministratore ha dichiarato che "a parte la morosità del sig. Carucci non ci sono particolari morosità nel condominio" ed ha evidenziato "un saldo gestione 2017/2018 pari a € 3.020,13":

**Nota bene:** dalla dichiarazione fornita dall'Amministratore del Condominio, in data 01-02-2019-2018 dott. Guido Galli, si evince quanto segue per l'unità staggita: le spese ordinarie annue di gestione insolute dell'anno in corso (2018 - 2019) sono pari ad € 859,56 (si allega precisazione dell'Amministratore); le spese di gestione ordinarie insolute dell'esercizio relativo all'anno precedente all'anno in corso (esercizio 2017-2018) sono pari ad € 2.200,00; **LA SOMMA DELLE SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE DELL'ULTIMO BIENNIO RELATIVE ALL'UNITA' IMMOBILIARE STAGGITA E' PARI A COMPLESSIVI € 3.059,56.** Il TOTALE delle SPESE ORDINARIE COMPLESSIVE INSOLUTE COMPRENSIVE ANCHE DEGLI ANNI PRECEDENTI ALL'ULTIMO BIENNIO SONO PARI a € 11.191,59. L'amministratore ha segnalato inoltre che nell'ultima Assemblea è stata deliberata la redazione del C.I.S. (certificato di idoneità statica).

L'Amministratore non ha segnalato alcuna spesa straordinaria, alla data della dichiarazione del 01/02/2019, deliberata ed insoluta relativa agli anni precedenti relativa all'unità staggita.

**Millesimi:** spese generali 16,70; spese ascensore 7,700; spese di riscaldamento 23,400, tassa raccolta immondizie 16,700

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO.** l'unità immobiliare in oggetto non risulta accessibile ai soggetti diversamente abili in quanto per giungere all'androne comune dove sono ubicati il locale guardiola, vano scale comuni ed ascensore, posizionati sotto il livello della quota stradale, è necessario percorrere in discesa un'ampia gradinata esterna che è priva di servoscale.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Nessuna

**Attestazione Prestazione Energetica:** non presente

**Indice di prestazione energetica:** -

**Note Indice di prestazione energetica:** -

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Nessuna

**Avvertenze ulteriori:** Nessuna





**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** sig. [REDACTED] pro quota di 1/1 dal **24/06/1998 (ante ventennio) al 29/05/2008**, In forza di atto di compravendita - a rogito della dott.ssa Carla Stipa, in data 24/06/1998, al n. 491635 di repertorio; trascritto a MILANO 1, in data 29/06/1998 ai nn.26155/18290.

In tale atto l'unità era definita catastalmente al Nceu di Milano al fg. 126 mappale 399 subalterno 22; è stata oggetto di successiva istanza per Variazione della Destinazione in data 15/07/1999 da Abitazione ad Ufficio (N. 111783.1/2009) mediante la quale assumeva il subalterno 701 ed oggetto successivamente di ulteriore istanza per Variazione della Destinazione in data 26/06/2017 da Ufficio ad Abitazione (N. 93492.1/2017) mediante la quale assumeva l'attuale subalterno 702 della particella 399 del fg. 126.

**Titolare/Proprietaria:** sig.ra [REDACTED] pro quota di 1/1 dal **29/05/2008 al 18/11/2017**, In forza di atto di compravendita - a rogito della dott.ssa Di Mauro Rosanna, in data 29/05/2008, ai nn.16630/11500 di repertorio; trascritto a MILANO 1, in data 04/06/2008 ai nn.32898/19503.

In tale atto l'unità era definita catastalmente al Nceu di Milano al fg. 126 mappale 399 subalterno 22; è stata oggetto di successiva istanza per Variazione della Destinazione in data 15/07/1999 da Abitazione ad Ufficio (N. 111783.1/2009) mediante la quale assumeva il subalterno 701 ed oggetto successivamente di ulteriore istanza per Variazione della Destinazione in data 26/06/2017 da Ufficio ad Abitazione (N. 93492.1/2017) mediante la quale assumeva l'attuale subalterno 702 della particella 399 del fg. 126.

**Titolare/Proprietario:** sig. [REDACTED] pro quota di 1/1 uno dal **18/11/2017 ad oggi (attuale proprietario)**, In forza di ATTO DI DONAZIONE - a rogito della dott.ssa Di Mauro Rosanna, in data 18/11/2017, ai nn.25438/18348 di repertorio; trascritto a MILANO 1, in data 30/11/2017 ai nn.85283/57959

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

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

Sono state reperite a seguito dell'Accesso degli atti di fabbrica in data 11/03/2019 presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Milano via Bernina 12 le seguenti pratiche edilizie:

Numero pratica: N. 912 (Atti 171413/24322)  
 Intestazione: Immobiliare Lampier - Milano  
 Tipo pratica: Licenza Edilizia  
 Per lavori: Nuova Costruzione  
 Oggetto: Nuova Costruzione  
 Rilascio in data 16/04/1963

Numero pratica: N. 3474 (Atti 252766/2677)  
 Intestazione: Immobiliare Lampier - Milano  
 Tipo pratica: Licenza Edilizia  
 Per lavori: Variante  
 Oggetto: Variante  
 Rilascio in data 30/12/1963



Si fa presente che è stato rinvenuto nel fascicolo del fabbricato un Verbale di 3<sup>a</sup> Visita per Licenza di Occupazione in data 14/07/1966 con all'interno una planimetria che si allega

Sono state presentate, relativamente all'unità immobiliare dopo il 1 settembre 1967, due Comunicazioni di Inizio attività e più precisamente:

- per cambio d'uso senza opere da appartamento ad ufficio in data 15 luglio 2009 (rilevabile dall'atto di provenienza e dalla istanza catastale)
- cambio di destinazione da ufficio ad abitazione P.G. 261796/2017 progressivo 16288/2017 in data 17 giugno 2017. (si allega)

#### CONDONO:

E' stata presentata per l'unità in oggetto una Domanda di Condonò ai sensi della legge 28/02/1985 n. 47 (tipologia abuso N. 7 - N. progressivo 0755422907/1) dalla sig.ra [REDACTED] in data 19 dicembre 1986 PROTOCOLLO GENERALE N. 427139 (PROTOCOLLO EDILIZIA PRIVATA 139219 in data 13 aprile 1987) con il pagamento di L. 121.000 a titolo di oblazione. Tale domanda di Condonò contiene la Dichiarazione a norma dell'art. 4 della Legge 4 gennaio 1968 N. 15 e una Relazione Descrittiva Variazioni del dott. architetto [REDACTED]. Tale condono non è stato mai rilasciato.

Dal colloquio intercorso con il Tecnico dell'Ufficio Condonò si è appreso che per il rilascio di tale condono edilizio un tecnico dovrà presentare la planimetria catastale aggiornata all'Ufficio Condonò pagando € 145 per i Diritti di Segreteria e richiedendo il rilascio di tale Condonò. Contestualmente verrà rilasciata anche l'Agibilità speciale.

Si può attestare che il disegno di progetto dell'appartamento (che si allega) di tale condono è conforme allo stato dei luoghi mentre, per quanto concerne la cantina, è presente nel fascicolo del Condonò una precedente planimetria non aggiornata contenente l'identificazione dell'attuale cantina.

Pertanto si dovrà prevedere un costo di € 500 del professionista incaricato oltre a € 145 per diritti di segreteria con un costo complessivo di € 645.

#### ABITABILITA'/AGIBILITA'

E' stato rilasciato dal Comune di Milano il Certificato di Abitabilità del fabbricato in data 07/03/2002 (Atti 8 .168.176/11.699/02) con decorrenza dal 07/03/2002 su richiesta avanzata in data 06/03/2002 dal geom. Guido Galli, in qualità di amministratore pro tempore dell'immobile di via De Rolandi 1.

In tale documento si legge che *"tutto quanto realizzato abusivamente e condonato non è oggetto di Abitabilità ma di istanza per il rilascio del Certificato di Agibilità speciale"*.

#### 7.1 Conformità edilizia:

##### Abitazione di tipo economico [A3]

Per quanto sopra indicato non è possibile esprimere, in assenza di rilascio del suddetto Condonò, un giudizio di conformità edilizia o non conformità edilizia dell'unità immobiliare.

Regolarizzabili mediante: presentazione di una planimetria catastale aggiornata presso l'Ufficio Condonò di via Edolo n. 14 - Milano, da parte di un tecnico incaricato che richieda il rilascio di tale Condonò con un costo professionale valutabile in € 500 oltre a € 145 di Diritti di Segreteria come dichiaratoci dallo stesso Ufficio.

Oneri Totali: € 500 di costo professionale oltre € 145 di diritti di Segreteria per un totale di € 645.



Note: -

**7.2 Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera del C.C. N. 16 del 22-05-2012
Zona omogenea:	L' area ricade in ARU – Ambiti di rinnovamento urbano (Titolo II – Capo III) – tessuti di rinnovamento urbano (art. 17.2)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO.
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Si conferma l'esistente
Rapporto di copertura:	Si conferma l'esistente
Altezza massima ammessa:	Si conferma l'esistente
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto A**

Unità immobiliare ad uso abitazione, posta al piano rialzato di un fabbricato ad uso residenziale di 7 piani fuori terra oltre a un piano seminterrato ed uno interrato (ad uso cantine/locali di sgombero, centrale termica, uffici e box) oltre a due aree a corte comune avente accesso pedonale e carraio dal civico 1 di via De Rolandi. L'unità risulta attualmente composta da n. 1 ingresso/disimpegno, N. 1 soggiorno/pranzo, N. 2 camere da letto, N. 1 locale cucina, N. 1 bagno, N. 1 ripostiglio ed un balcone a livello avente accesso dalla cucina ed annesso un vano di cantina al piano interrato. L'unità presenta una doppia esposizione sui lati ovest-est. Il fabbricato di appartenenza presenta finiture di tipo di civile abitazione ed è stato edificato nella prima metà degli anni '60; risulta dotato di ascensore e di servizio di portierato e non presenta unità commerciali al piano terra. Le facciate sono rifinite in parte con piastrelline in ceramica da esterni ed in parte in pietra naturale (piano seminterrato e rialzato); lo stato di manutenzione, in generale, risulta discreto. Lo stato di manutenzione dell'unità risulta buono e conta una superficie lorda commerciale di 104 mq oltre a 3,85 mq di balcone e 3,96 di cantina.





	cessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento:	ubicazione: bagno materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> ; condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento:	ubicazione: angolo cottura materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>
<b>Impianti:</b>	
Antenna collettiva	tipologia: <b>rettilinea</b> ; condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>Non è stata reperita la dichiarazione di conformità</b>
Citofonico	tipologia: <b>audio video</b> condizioni: <b>discrete</b> ; conformità: <b>Non è stata reperita la dichiarazione di conformità</b>
Ascensore del fabbricato	tipologia: <b>oleodinamico</b> ; condizioni: <b>discrete</b> ; conformità: <b>non è stato reperito il certificato di conformità</b>
Elettrico dell'unità:	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>discrete</b> ; conformità: <b>Non è stata reperita la dichiarazione di conformità</b> Sono state fornite dall'Amministratore la Dichiarazione di conformità dell'Impianto elettrico delle parti comuni del fabbricato datato 21/03/2003 e la Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico del locale caldaia datato 02/01/1995 (si allegano).
Gas dell'unità:	tipologia: <b>con tubazioni a vista</b> ; alimentazione: <b>metano</b> ; rete di distribuzione: <b>tubi in acciaio</b> condizioni: <b>sufficienti</b> ; conformità: <b>Non è stata reperita la dichiarazione di conformità</b>
Idrico dell'unità:	tipologia: <b>sottotraccia</b> ; alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro zincato</b> ; condizioni: <b>sufficienti</b> ; conformità: <b>Non è stato reperito il certificato di conformità</b>
Termico	tipologia: <b>centralizzato</b> ; alimentazione: <b>metano</b> ; rete di distribuzione: <b>acciaio zincato</b> ; diffusori: <b>termosifoni in metallo</b> ; condizioni: <b>sufficienti</b> ; conformità: <b>Non è stata reperita la dichiarazione di conformità. Sono state installate le valvole termostatiche</b>

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

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.



Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	sup reale lorda	104,00	1,00	104,00
Balcone	sup reale lorda	3,85	0,33	1,27
Cantina	sup reale lorda	3,96	0,25	0,99
		111,81		106.26 Superficie ragguagliata

**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: 2° SEMESTRE 2018

Zona: MILANO – zona: periferica/Musocco, Certosa, Expo, C.na Merlata:

Tipologia: Residenziale

Valore di mercato min (€/mq): 1.750

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 2.550

**Impianti (conformità e certificazioni)**

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico: SI

Epoca di realizzazione/adequamento: realizzazione nella prima metà anni '60 e successivi adeguamenti presumibilmente negli anni '90

Impianto non a norma.

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

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento: SI

Tipologia di impianto: centralizzato

Epoca di realizzazione: realizzazione nella prima metà anni '60 e successivi adeguamenti presumibilmente negli anni '90 con recente installazione di valvole termostatiche

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità.



**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione con motocondensante esterna e diffusori del tipo split-system

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

**Impianto antincendio:**

Non esiste impianto antincendio.

Non esiste certificato prevenzione incendi.

**Ascensori condominiale: SI**

**Montacarichi e carri ponte:**

L'unità immobiliare non dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte non presenti.

**Scarichi:**

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

**Note Generali:**

---

**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 estimativo 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 noto, 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 mezzera 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 terrà 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:**

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

1) O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio;

2) BORSINO IMMOBILIARE;

3) BORSA IMMOBILIARE DI MILANO (Camera di Commercio);

4) PRINCIPALI AGENZIE IMMOBILIARI DI ZONA;

**Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):** Parame-



**tri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):**

1) Agenzia del Territorio, fascia/zona: periferica/ Musocco, Certosa, Expo, C.na Merlata: riferimento 2° semestre 2018: - ABITAZIONI civili, stato conservativo normale: VALORE MIN 1.750 €/MQ - VALORE MAX 2.550 €/MQ;

2) Borsino Immobiliare: Zona Musocco, Varesina, Certosa - ABITAZIONI civili in buono stato; 1^ fascia (ubicazione di maggior pregio) 2.178 €/mq; 2^ fascia (ubicazione di minor pregio) 1.558 €/mq; fascia media € 1.883 €/mq.

**8.3 Valutazione corpi:****A. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Residenziale	106,26	€ 3.000	€ 318.780,00
Valore corpo			€ 318.780,00
Valore accessori			0,00
Valore complessivo intero			€ 318.780,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 318.780,00

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie equivalente	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Fg. 126 particella 399 subalterno 702	Abitazione di tipo economico [A3]	106,26	€ 318.780,00	€ 318.780,00

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	€ 15.939,00
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:	€ 3.059,56
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 650,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
<b>8.5 Prezzo base d'asta del lotto:</b>	
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 299.131,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 239.305,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 299.131,00
<b>8.6 Regime fiscale della vendita</b>	€ 103.467,42





**Nota:** si specifica che date le buone condizioni di manutenzione e conservazione interne dell'unità, catastalmente A/3 ma posta all'interno di un fabbricato con caratteristiche di civile abitazione ed in discrete condizioni di manutenzione e conservazione dotato di servizio di portierato e di ascensore condominiale, verificata la presenza in zona di un congruo numero di servizi si ritiene che l'unità staggita abbia una buona appetibilità commerciale.

**Allegati:**

- Allegato n° 1: cartografia;
- Allegato n° 2: certificato contestuale del debitore;
- Allegato n° 3: atto di provenienza;
- Allegato n° 4: ispezioni ipotecarie;
- Allegato n° 5: catasto;
- Allegato n° 6: pratiche edilizie + disegni di progetto, richiesta di Condonò, copia del cambio di destinazione d'uso da Ufficio in Abitazione, rilascio dell'Agibilità del fabbricato;
- Allegato n° 7: dichiarazione dell'amministratore circa le pendenze condominiali ed integrazione;
- Allegato n° 8: dichiarazione dell'Agenzia delle Entrate su eventuali contratti locativi;
- Allegato n° 9: dichiarazioni di conformità dell'impianto elettrico della centrale termica e delle parti comuni forniti dall'Amministratore
- Allegato n° 10: documentazione fotografica.

Data generazione:  
19-07-2018

L'Esperto alla stima  
**Ing. Giuseppe Bellia**

