

---

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

promossa da: **XXXXXXXXXX**

contro: **XXXXXXXXXX**

N. Gen. Rep. **xxxxx / xxxxx**  
data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c. : **xx/xx/xxxx - ore xx:xx**

Giudice delle Esecuzioni: **XXXXXXXXXX**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
***BENI IN MILANO, VIA PRANDINA N. 33***

Esperto alla stima: **XXXXXXXXXX**  
Codice fiscale: xxxxxxxxx  
Partita IVA: xxxxxxxxx  
Studio in: xxxxxxxxx  
telefono: xxxxxxxxx  
fax: xxxxxxxxx  
email: xxxxxxxxx  
PEC: xxxxxxxxx



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

Bene: Via Prandina n. 33 – 20128, Milano (MI)

Lotto: LOTTO UNICO

Corpo: 1 - Ufficio

Categoria: Uffici e studi privati [A10]

Dati Catastali: **Foglio xxx, Particella xxx, Subalterno xxx**

### 2. Stato di possesso

Bene: Via Prandina n. 33 – 20128, Milano (MI)

Lotto: LOTTO UNICO

Corpo: 1 - Ufficio

**Stato di Possesso: LIBERO**

*(Occupato dai debitori esecutati - tra loro coniugati in regime di separazione dei beni - e dal loro nucleo familiare).*

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

Bene: Via Prandina n. 33 – 20128, Milano (MI)

Lotto: LOTTO UNICO

Corpo: 1 - Ufficio

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

### 4. Creditori Iscritti

Bene: Via Prandina n. 33 – 20128, Milano (MI)

Lotto: LOTTO UNICO

Corpo: 1 - Ufficio

Creditori Iscritti: xxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxx .

### 5. Comproprietari

Bene: Via Prandina n. 33 – 20128, Milano (MI)

Lotti: LOTTO UNICO

Corpo: 1 - Ufficio

Comproprietari: **Nessuno**

### 6. Misure Penali

Bene: Via Prandina n. 33 – 20128, Milano (MI)

Lotto: LOTTO UNICO

Corpo: 1 - Ufficio



Misure Penali: **NO**

### 7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Prandina n. 33 – 20128, Milano (MI)

Lotto: LOTTO UNICO

Corpo: 1 - Ufficio

Continuità delle trascrizioni: **SI**

### 8. Prezzo

Bene: Via Prandina n. 33 – 20128, Milano (MI)

Lotto: LOTTO UNICO

Corpo: 1 - Ufficio

**Prezzo da libero: € 428.400,00**

**Prezzo da occupato: € 321.300,00**



**Beni in Milano (MI)  
Via Prandina n. 33**

**Lotto: LOTTO UNICO**

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

**A. Identificativo Corpo: 1 - Ufficio.**

**Uffici e studi privati [A/10] sito in Milano (MI) C.A.P.: 20128 Via Prandina n. 33**

**Quota e tipologia del diritto**

**xxx/1000 di Maestri Claudio – Piena proprietà**

Cod. Fiscale: xxxxxxxxxx

Residenza: Via Prandina n. 33, Milano

Stato Civile: coniugato con xxxxxxxxxx

Regime Patrimoniale: xxxxxxxxxx

Luogo e data Matrimonio: Milano, xx/xx/xxxx

**xxx/1000 di Pirrone Letizia – Piena proprietà**

Cod. Fiscale: xxxxxxxxxx

Residenza: Via Prandina n. 33, Milano

Stato Civile: coniugata con xxxxxxxxxx

Regime Patrimoniale: xxxxxxxxxx

Luogo e data Matrimonio: Milano, xx/xx/xxxx

**Eventuali comproprietari:**

xxxxxxxxxx

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:**

xxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxx il xx/xx/xxxx, codice fiscale xxxxxxxxxx, Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni, e

xxxxxxxxxx nata a xxxxxxxxxx il xx/xx/xxxx, codice fiscale xxxxxxxxxx, Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni,

**Foglio 149, Particella 513, Subalterno 702,**

comune MILANO (MI), indirizzo VIA PRIVATA GIOVANNI BATTISTA PRANDINA n. 33, piano S1,



categoria A/10, classe 3, consistenza 9 vani, superficie catastale totale: 200 mq, rendita € 4.299,50 .

### **Derivante da:**

*Situazione dell'UNITA' IMMOBILIARE:*

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del xx/xx/xxxx n. xxxxx in atti dal xx/xx/xxxx (protocollo n. xxxxx) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO;
- VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del xx/xx/xxxx n. xxxxx in atti dal xx/xx/xxxx (protocollo n. xxxxx) LABORATORIO-UFFICIO.

*Situazione degli INTESTATI:*

- VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del xx/xx/xxxx n. xxxxx in atti dal xx/xx/xxxx (protocollo n. xxxxx) Registrazione: LABORATORIO-UFFICIO;
- VARIAZIONE del xx/xx/xxxx VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO;
- Impianto meccanografico del xx/xx/xxxx;
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 25/06/2004 Nota presentata con Modello Unico n. xxxxx in atti dal xx/xx/xxxx Repertorio n.: xxxxx Rogante: xxxxx Sede: xxxxx Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA;
- RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del xx/xx/xxxx n. xxxxx in atti dal xx/xx/xxxx (protocollo n. xxxxx) Registrazione: xxxxx Sede: xxxxx n: xxxxx del xx/xx/xxxx COMPRAVENDITA;
- Impianto meccanografico del 30/06/1987.

### **Millesimi di proprietà di parti comuni:**

**35,73 / 1000** delle parti, spazi ed impianti comuni e **13,51 / 1000** del locale portineria (da "Atto di Compravendita").

### **Confini:**

a nord proprietà di terzi, ad est cortile comune, a sud enti comuni e proprietà di terzi, ad ovest cortile comune e proprietà di terzi.

### **Conformità catastale:**

Si segnala che, alla data del sopralluogo (13/04/2016), l'unità immobiliare oggetto di Procedura Esecutiva, pur catastalmente individuata alla categoria A/10 - Uffici e studi privati, è risultata allestita ed adibita ad abitazione.

Si rimanda al paragrafo "7.1 – Conformità edilizia" per ulteriori approfondimenti nel merito.



**Regolarizzabili mediante:** Uso secondo la destinazione d'uso autorizzata.

**Descrizione delle opere da sanare:** -

Per quanto sopra NON SI DICHIARA la conformità catastale dell'unità immobiliare.



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

In Comune di Milano, zona "Crescenzago", in prossimità del "Naviglio della Martesana", **piena proprietà, per la quota di 1000/1000, di n. 1 unità immobiliare a destinazione d'uso "ufficio", attualmente adibita ed allestita ad "abitazione"**, costituita da n. 5 locali oltre servizi (n. 1 cucina abitabile, n. 2 bagni, n. 1 lavanderia/centrale termica, n. 1 cabina armadio e n. 1 ripostiglio).

L'unità immobiliare è posta al piano seminterrato di un edificio composto da n. 8 piani complessivi (n. 7 piani f.t. + n. 1 piano seminterrato).

L'unità immobiliare non è dotata di balconi, né di cantina / solaio né di spazi esterni di proprietà / uso esclusivo.

**L'unità immobiliare sviluppa una superficie LORDA complessiva di mq 200 circa, che corrisponde ad una superficie COMMERCIALE di mq 200 circa.**

**Con la comproprietà di 35,73 / 1000 delle parti, spazi ed impianti comuni e 13,51 / 1000 del locale portineria** (da "Atto di Compravendita").

L'edificio entro il quale si trova l'unità immobiliare fa parte di un articolato complesso condominiale costituito da alcuni fabbricati pluripiano e da un'autorimessa monopiano prospicienti un cortile comune.

**Caratteristiche zona:** periferica mediocre / degradata

**Area urbanistica:** mista residenziale / terziaria / industriale-artigianale a traffico sostenuto con parcheggi scarsi

**Zona di decentramento:** Zona 2 (quartiere Adriano).

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste residenziali / terziarie / industriali-artigianali

### **Attrazioni paesaggistiche:**

Parco / Pista ciclabile della Martesana

Parco Martiri della Libertà Iracheni Vittime del Terrorismo

Parco Francesco di Cataldo

Giardino Franca Rame

Aree verdi via del Ricordo

Area verde via Baccharini

Area verde via Emo



**Attrazioni storiche:** -

**Principali collegamenti pubblici:**

Metropolitana Linea 2 (verde), fermate "Cimiano" e "Crescenzago"

Autobus nn. 44, 51, 53, 56

**Servizi offerti dalla zona:**

Carabinieri Comando "Crescenzago"

Ospedale "San Raffaele"

Casa di cura "San Raffaele Turro"

Chiesa Unita Pentecostale Internazionale di Milano

Chiesa di Santa Maria Rossa

Istituto infantile "Crescenzago" (da asilo nido a scuola dell'infanzia)

Scuola dell'infanzia "G.B. Perasso"

Istituto "San Giuseppe" (scuola dell'infanzia, primaria e secondaria di primo grado)

Scuola secondaria di primo grado "Trevisani-Scaetta"

Scuola elementare Via San Mamete n. 11

Istituto "Preziosissimo Sangue" (liceo delle scienze umane)

Istituto Tecnico Industriale "E. Molinari" (istituto tecnico tecnologico, liceo scientifico opzione delle scienze applicate)

Negozi al dettaglio

Bar

Ristoranti



**3. STATO DI POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo (13/04/2016) l'unità immobiliare oggetto di Procedura Esecutiva è risultata occupata dai debitori esegutati, Sig. xxxxxxxxx e Sig.ra xxxxxxxxx, e dal loro nucleo familiare.

**Note:**

Dal "Certificato di Residenza storico" e dal "Certificato di Stato di Famiglia", rilasciati dal Comune di Milano in data 26/07/2016, risulta quanto segue:

- La famiglia anagrafica del Sig. xxxxxxxxx (nato il xx/xx/xxxx a xxxxxxxxx) e della Sig.ra xxxxxxxxx (nata il xx/xx/xxxx a xxxxxxxxx) è costituita dalle loro figlie xxxxxxxxx (nata il xx/xx/xxxx a xxxxxxxxx) e xxxxxxxxx (nata il xx/xx/xxxx a xxxxxxxxx);
- I membri del suddetto nucleo familiare sono tutti residenti presso l'unità immobiliare oggetto di Procedura Esecutiva, sita in Milano (MI), Via Prandina n. 33.

Dall' "Estratto per riassunto dell'Atto di Matrimonio", rilasciato dal Comune di Milano in data 26/07/2016, risulta quanto segue:

- Il Sig. xxxxxxxxx e la Sig.ra xxxxxxxxx hanno contratto matrimonio in data xx/xx/xxxx a xxxxxxxxx;
- Con dichiarazione inserita nell'Atto di Matrimonio, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni;
- Annotazione del xx/xx/xxxx: in data xx/xx/xxxx, con Atto rogato dal Notaio xxxxxxxxx, i coniugi hanno stipulato convenzioni matrimoniali (costituzione di "Fondo Patrimoniale");
- Annotazione del xx/xx/xxxx: in data xx/xx/xxxx, con Atto Rep. nn. xxxxx rogato dal Notaio Dott. xxxxxxxxx, i coniugi hanno stipulato convenzioni matrimoniali (esclusione di beni dal succitato "Fondo Patrimoniale");
- Annotazione del xx/xx/xxxx: in data xx/xx/xxxx, con Atto Rep. nn. xxxxx rogato dal Notaio xxxxxxxxx, i coniugi hanno stipulato convenzioni matrimoniali (inclusione di beni dal succitato "Fondo Patrimoniale").

Dalle interrogazioni effettate presso l'Anagrafe Tributaria (Agenzia delle Entrate) è emerso altresì che non sono in corso, alla data attuale, contratti di locazione relativi all'unità immobiliare oggetto di Procedura Esecutiva e posti in essere dai debitori esegutati in qualità di danti causa / locatori.



#### 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:*

– **Costituzione di "Fondo Patrimoniale" ex art. 167 Codice Civile**

A favore di: xxxxxxxxxx

Contro: xxxxxxxxxx e xxxxxxxxxx

Rogito: Notaio xxxxxxxxxx, in data xx/xx/xxx, ai nn. xxxxx

Iscritto/trascritto a: xxxxxxxxxx, in data xx/xx/xxx, ai nn. xxxxx

Unità negoziale n. 1:

Catasto: Fabbricati

Natura: C3 - Laboratori per arti e mestieri (poi A/10 - Uffici e studi privati)

Estremi catastali: Foglio xxx, Particella xxx, Subalterno xxx (poi xxx) .

NOTE: Ai sensi della suddetta convenzione "(omissis) ...i beni di cui al Quadro B costituenti il fondo patrimoniale suddetto potranno essere alienati o ipotecati con il solo consenso di entrambi i coniugi, senza necessità di autorizzazione giudiziale pur in presenza di figli minori."

– **Annotazione a Trascrizione - Modifica di "Convenzione Matrimoniale"**

Descrizione: Modifica convenzione matrimoniale

A favore di: xxxxxxxxxx e xxxxxxxxxx

Contro: Maestri xxxxxxxxxx e xxxxxxxxxx

Rogito: Notaio xxxxxxxxxx, in data xx/xx/xxx, ai nn. xxxxx

Iscritto/trascritto a: xxxxxxxxxx, in data xx/xx/xxx, ai nn. xxxxx

Riferimento: Trascrizione in data xx/xx/xxx, al R.P. n. xxxxx

Unità negoziale n. 1:

Catasto: Fabbricati

Natura: A/10 - Uffici e studi privati (già C3 - Laboratori per arti e mestieri)

Estremi catastali: Foglio xxx, Particella xxx, Subalterno xxx (già xxx).

NOTE: L'annotazione, dopo aver sottolineato la variazione di categoria catastale che ha interessato l'unità immobiliare nel 2007, precisa che i coniugi "(omissis) ...intendono liberare dal vincolo di destinazione del fondo patrimoniale il sopradescritto immobile, mantenendo per contro esistente il vincolo sugli altri beni a suo tempo costituiti in fondo patrimoniale, al solo fine di concederlo in garanzia ipotecaria con possibilità di eventuale escussione da parte del creditore ipotecario,



per poi reintrodurlo nel fondo una volta acquisita validamente la garanzia ipotecaria a favore del creditore stesso...".

– **Convenzione matrimoniale di inclusione di beni in Fondo Patrimoniale**

A favore di: xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx

Contro: xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx

Rogito: Notaio xxxxxxxxxxxx, in data xx/xx/xxx, ai nn. xxxxx

Iscritto/trascritto a: xxxxxxxxxxxx, in data xx/xx/xxx, ai nn. xxxxx

Riferimento: Trascrizione in data xx/xx/xxx, al R.P. n. xxxxx

Unità negoziale n. 1:

Catasto: Fabbricati

Natura: A/10 - Uffici e studi privati (già C3 - Laboratori per arti e mestieri)

Estremi catastali: Foglio xxx, Particella xxx, Subalterno xxx (già xxx).

NOTE: L'annotazione precisa che i coniugi hanno nuovamente incluso nell'originario "Fondo Patrimoniale" l'unità immobiliare sopra indicata.

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**

Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Data di cancellazione presunta: xx/xx/xxx (durata 25 anni)

A favore di: Sanpaolo IMI S.p.A.

Contro: Maestri Claudio e Pirrone Letizia

Rogito: Notaio xxxxxxxxxxxx, in data xx/xx/xxx, ai nn. xxxxx

Iscritto/trascritto a: xxxxxxxxxxxx, in data xx/xx/xxx, ai nn. xxxxx

Importo ipoteca: € xxxxxxxxxxxx

Importo capitale: € xxxxxxxxxxxx.

– **Annotazione a Iscrizione**

Descrizione: Erogazione a saldo

Rogito: Notaio xxxxxxxxxxxx, in data xx/xx/xxx, ai nn. xxxxx

Iscritto/trascritto a: xxxxxxxxxxxx, in data xx/xx/xxx, ai nn. xxxxx



– **Ipoteca volontaria attiva**

Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Data di cancellazione presunta: xx/xx/xxx (durata 20 anni)

A favore di: xxxxxxxxxxx

Contro: xxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxx

Rogito: Notaio xxxxxxxxxxx, in data xx/xx/xxx, ai nn. xxxxx

Iscritto/trascritto a: xxxxxxxxxxx, in data xx/xx/xxx, ai nn. xxxxx

Importo ipoteca: € xxxxxxxxxxx

Importo capitale: € xxxxxxxxxxx.

– **Ipoteca legale**

Derivante da: Ruolo (Art. 77 D.P.R. n. 602/1973)

A favore di: xxxxxxxxxxx

Contro: xxxxxxxxxxx

Rogito: Notaio xxxxxxxxxxx, in data xx/xx/xxx, ai nn. xxxxx

Iscritto/trascritto a: xxxxxxxxxxx, in data xx/xx/xxx, ai nn. xxxxx

Importo ipoteca: € xxxxxxxxxxx

Importo capitale: € xxxxxxxxxxx .

– **Ipoteca legale**

Derivante da: Ruolo (Art. 77 D.P.R. n. 602/1973)

A favore di: xxxxxxxxxxx

Contro: xxxxxxxxxxx

Rogito: Notaio xxxxxxxxxxx, in data xx/xx/xxx, ai nn. xxxxx

Iscritto/trascritto a: xxxxxxxxxxx, in data xx/xx/xxx, ai nn. xxxxx

Importo ipoteca: € xxxxxxxxxxx

Importo capitale: € xxxxxxxxxxx .

4.2.2 *Pignoramenti:*

– **Pignoramento**

Derivante da: Verbale di pignoramento immobili

a favore di: xxxxxxxxxxx

Contro: xxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxx

Rogito: Notaio xxxxxxxxxxx, in data xx/xx/xxx, ai nn. xxxxx

Iscritto/trascritto a: xxxxxxxxxxx, in data xx/xx/xxx, ai nn. xxxxx

4.2.3 *Altre trascrizioni:* Nessuna.



4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: -*

**4.3 Misure Penali:** Nessuna.



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

Spese medie annue (compreso riscaldamento centralizzato): € **3.200 circa;**

Spese medie annue riscaldamento autonomo: € **1.800 circa;**

(da dichiarazioni del proprietario esecutato Sig. Maestri Claudio)

**Spese già deliberate scadute/in scadenza imminente (ultimi due anni):**

– Esercizi 2014 -2015 (rate II-V): € 2.346,00

– Esercizio 2015-2016: € 3.039,09

– Esercizio 2016-2017 (rate I-III al 30/06/2016): € 1.580,89

---

**TOTALE SPESE****€ 6.965,98****Millesimi di proprietà:**

**35,73 / 1000** delle parti, spazi ed impianti comuni e **13,51 / 1000** del locale portineria (da "Atto di Compravendita").

**Amministratore di Condominio:**

xxxxxxxxxx – xxxxxxxxxxxx, xxxxx - xxxxxxxxxxxx – tel xxxxx – e-mail: xxxxx .

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:**

Alla data del sopralluogo (13/04/2016) l'EDIFICIO all'interno del quale è ubicata l'unità immobiliare oggetto di Procedura Esecutiva è risultato accessibile ai soggetti diversamente abili, in virtù dell'assenza di gradini dal piano del marciapiede a quello del cortile condominiale sul quale si affaccia la porta d'ingresso dell'unità immobiliare.

Alla data del sopralluogo (13/04/2016) all'interno dell'UNITA' IMMOBILIARE oggetto di Procedura Esecutiva sono state riscontrate le seguenti criticità principali, che ne limitano la visitabilità ai soggetti diversamente abili:

- presenza di un dislivello (n. 4 gradini, circa 70 cm) dal piano dell'ingresso a quello degli altri locali;
- assetto distributivo di tutti i bagni.

Tale stato di cose potrà essere sanato tramite:

- installazione di una rampa removibile tra il piano dell'ingresso e quello del salotto dell'unità immobiliare;
- modifica dell'assetto distributivo di almeno n. 1 bagno.



### **Attestazione Prestazione Energetica:**

In base alla documentazione fornita dai proprietari eseguiti, gli ultimi controlli tecnici di funzionalità e la manutenzione dell'impianto termico dell'unità immobiliare oggetto di Procedura Esecutiva sono stati effettuati nel mese di dicembre 2007 (!!!).

**Alla data odierna l'unità immobiliare risulta altresì sprovvista della "Attestazione di Prestazione Energetica" A.P.E. (già A.C.E.), che non potrà essere elaborata fintanto che non saranno effettuati tutti i suddetti controlli tecnici di funzionalità e la manutenzione dell'impianto termico, come prescritto dalla vigente Normativa** (si veda, per esempio, la "Raccolta FAQ (Frequently Asked Questions) da Sito web Cened a cura di ILSPA – Aggiornamento 12/04/2016", domanda n. 6.3, lettera k: "(omissis) ...Nel caso l'edificio non risulti in regola con la manutenzione dell'impianto termico, non è possibile produrre l'APE.").

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

#### **Avvertenze ulteriori:**

Per completezza d'informazione, e con riferimento alle tematiche di natura condominiale, si segnala altresì quanto segue:

- L'edificio entro il quale si trova l'unità immobiliare oggetto di Procedura Esecutiva fa parte del complesso edilizio (Condominio) costituito dai civici nn. 33-37 di Via Prandina;
- Il Condominio è dotato di servizio di portierato;
- Il Condominio è dotato di servizio di pulizia delle scale e del cortile condominiali;
- Il Condominio è dotato di giardino (aiuole piantumate) e relativo servizio di cura e manutenzione.

Si segnala altresì che il Condominio dispone di un "Regolamento di Condominio" e di "Tabelle Millesimali" di tipo contrattuale (allegato dell'Atto Rep. n. xxxxx del xx/xx/xxxx a rogito Notaio xxxxxxxxxx, trascritto a xxxxxxxxxx in data xx/xx/xxxx al n. xxxxx), in base al quale:

- Sono di uso comune, indivisibili ed irrinunciabili per tutti i condomini, fra le altre cose, i cortili condominiali, i locali ad uso portineria e l'impianto di riscaldamento centralizzato (Art. 2);
- I condomini non potranno destinare le unità immobiliari di loro proprietà a "(omissis) ...ufficio pubblico, camere d'affitto, scuole di musica, di canto e di ballo, asili d'infanzia e di ricoveri, case di salute, gabinetti di cura per malattie che siano infettive e contagiose, dandosi atto che tali specificazioni sono esemplificative e non tassative...", nè "(omissis) ...applicare insegne o targhe o fare pubblicità in posizione che, a giudizio dell'amministratore, su parere dei consultori, non siano consoni al carattere dei caseggiati..."; essi dovranno altresì



- dare avviso all'Amministratore delle eventuali modifiche che intendono apportare all'interno delle unità immobiliari di loro proprietà (Art. 3);
- E' facoltà dell'Amministratore (e dei suoi incaricati) ispezionare l'interno delle singole unità immobiliari per eseguire lavori di interesse generale e per verificare il buon funzionamento degli impianti comuni (Art. 8);
  - Il servizio di riscaldamento è obbligatorio per tutti i condomini (Art. 13);
  - "(omissis) ...Per la misurazione del consumo dell'acqua i singoli condomini potranno installare contatori a loro spese fermo però restando l'addebito di un 25% della spesa totale di acqua per servizi comuni da suddividere in base ai millesimi di proprietà. Il rimanente 75% sarà suddiviso in base al numero medio di persone presenti, tenendo conto che, a questi effetti, il personale degli uffici, laboratori e magazzini verrà conteggiato a metà. Qualora vi siano fondati motivi per ritenere eccessivo e non proporzionale il consumo dell'acqua di un condomino, l'amministratore può richiedere che lo stesso applichi a proprie spese un contatore, dandogliene avviso a mezzo lettera raccomandata nella quale indicherà il termine per la installazione." (Art. 13).

Con riferimento al servizio di riscaldamento condominiale centralizzato, si segnala quanto segue: L'obbligatorietà, per tutti i condomini, del servizio di riscaldamento centralizzato (e cioè la partecipazione a tutte le spese di manutenzione ordinaria, straordinaria e consumo), è stata ribadita dalla Sentenza n°xxxxx Rep. n. xxxxx della xxxxx Sezione Civile del Tribunale di Milano, relativa alla Causa Civile promossa dal Sig. xxxxxxxxxx contro xxxxxxxxxx.

**Sulla scorta dei contenuti della succitata Sentenza, è opinione della scrivente che non possa essere esclusa a priori la legittimità di un'eventuale richiesta, da parte del Condominio di Via Prandina nn. 33-37, affinché il proprietario / aggiudicatario dell'unità immobiliare provveda a riallacciare la stessa all'impianto di riscaldamento condominiale,** o che, quantomeno, provveda a presentare idonea relazione tecnica, elaborata da un professionista competente in materia, attestante i vantaggi derivanti al Condominio dal mantenimento dell'attuale situazione di indipendenza dell'unità immobiliare dall'impianto di riscaldamento centralizzato.

Con riferimento alla conformità ed alla sicurezza degli impianti dell'unità immobiliare oggetto di Procedura Esecutiva, si segnala quanto segue:

- Come detto poc'anzi, in base alla documentazione fornita dai proprietari eseguiti, **gli ultimi controlli tecnici di funzionalità e la manutenzione dell'impianto termico sono stati effettuati nel mese di dicembre 2007 (!!!);**
- Si rimanda al paragrafo "Condizioni generali dell'immobile" per ulteriori approfondimenti in merito alla conformità degli impianti.



Con riferimento alle pratiche depositate presso il Comando Provinciale di Vigili del Fuoco di Milano, si segnala altresì quanto segue:

- **Il Condominio non è attualmente dotato di C.P.I. / S.C.I.A. per le c.d. "attività soggette alle visite e ai controlli di prevenzione incendi" di cui all'Allegato I del D.P.R. 01.08.2011 n. 151 (attività n. 74 - Impianti per la produzione di calore alimentati a combustibile solido, liquido o gassoso con potenzialità superiore a 116 kW; attività n. 77 - Edifici destinati ad uso civile con altezza antincendio superiore a 24 m);**
- Il più recente documento "ufficiale" depositato presso il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Milano risulta essere una lettera prot. n. xxxxx del xx/xx/xxxx, riferita alla "Richiesta di Nulla Osta Provvisorio" presentata dal Condominio in data xx/xx/xxxx per lo stabile di Via Prandina nn°33/37: il Comando, dopo aver comunicato che la documentazione prodotta dal Condominio era "(omissis)...insufficiente ai fini della verifica della sussistenza dei requisiti più urgenti ed essenziali di prevenzione incendi previsti dal D.M. 8.3.85 ed in considerazione che, ai sensi della Legge N° 158 del 29.8.1991, è scaduto il termine per il completamento dell'istanza di N.O.P. alla data 31.12.1991..." invitava il titolare dell'attività a produrre in tempi brevi un "(omissis)...progetto particolareggiato evidenziante l'osservanza alle norme e/o criteri tecnici di prevenzione incendi per la relativa approvazione. A lavori ultimati si dovrà richiedere in carta legale ai sensi del D.M. 16.2.1982 il sopralluogo di controllo ai fini del rilascio del prescritto Certificato di Prevenzione Incendi..."

Non s'ha, ad oggi, evidenza della predisposizione, da parte del Condominio, delle richiesto progetto di prevenzione incendi.



## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### Piena Proprietà:

1. *Titolare/Proprietario:* XXXXXXXXXX

**dal xx/xx/xxxxx al xx/xx/xxxx**

In forza di: Scrittura privata con sottoscrizione autenticata

A rogito: Notaio xxxxxxxxxxx, in data xx/xx/xxxx, al n. xxxxx

Registrato a: xxxxxxxxxxx, in data xx/xx/xxxx, al n. xxxxx

Trascritto a: xxxxxxxxxxx, in data xx/xx/xxxx, ai nn. xxxxx

2. *Titolare/Proprietario:* XXXXXXXXXX + XXXXXXXXXXX

**dal xx/xx/xxxx ad oggi (attuale proprietario)**

In forza di: Scrittura privata con sottoscrizione autenticata

A rogito: Notaio xxxxxxxxxxx, in data xx/xx/xxxx, ai nn. xxxxx

Registrato a: xxxxxxxxxxx, in data xx/xx/xxxx, al n. xxxxx

Trascritto a: xxxxxxxxxxx, in data xx/xx/xxxx, ai nn. xxxxx



**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Alla data odierna la scrivente Perito è ancora in attesa di essere convocata presso l' "Ufficio Visure Atti e rilascio copie" dello "Sportello Unico per l'Edilizia" del Comune di Milano per prendere visione del fascicolo edilizio relativo all'unità immobiliare oggetto di Procedura Esecutiva ed al complesso condominiale entro il quale essa si trova (richiesta di "accesso agli Atti" presentata in data 28/04/2016...).

Ella ha perciò potuto effettuare esclusivamente un'ispezione sintetica e parziale attraverso lo sportello telematico "Only One Pratiche Edilizie" del Comune di Milano.

Ella ha inoltre ricevuto dai proprietari esecutati copia del modulo della D.I.A. P.G. xxxxx, progr. xxxxx del xx/xx/xxxx.

Dall'analisi della suddetta documenta è stato possibile desumere le seguenti informazioni:

**1. c.d."ATTI DI FABBRICA" del complesso condominiale**

– omissis –

**2. Denuncia di inizio attività n°xxxxx**

Intestazione: (ragionevolmente) xxxxxxxxxxxx

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività

Per lavori: Opere interne e cambio di destinazione d'uso

Oggetto: Opere di demolizioni interne di tavolati e porzione di murature / realizzazione di tavolati interni per cambio di destinazione d'uso da attività artigianale ad ufficio.

Presentazione: in data xx/xx/xxxx, al n. di prot. xxxxx, progr. xxxxx

Rilascio: in data xx/xx/xxxx, al n. di prot. xxxxx, progr. xxxxx

Abitabilità/agibilità: NON RINVENUTA .

**3. Denuncia di inizio attività n°xxxxx**

Intestazione: xxxxxxxxxxxx

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività

Per lavori: Variante

Oggetto: Demolizione e costruzione tramezze / realizzazione di 1 nuovo bagno e modifica di quello esistente / nuovo impianto elettrico / nuovo impianto idraulico.

Presentazione: in data xx/xx/xxxx, al n. di prot. xxxxx, progr. xxxxx

Rilascio: in data xx/xx/xxxx, al n. di prot. xxxxx, progr. xxxxx

Abitabilità/agibilità: NON RINVENUTA .



## **7.1 Conformità edilizia:**

Dal rilievo delle unità immobiliare oggetto di Procedura Esecutiva e dal confronto con il modulo della D.I.A. P.G. xxxxx del xx/xx/xxxx e con la documentazione catastale, sono emerse le seguenti difficoltà principali:

- L'unità immobiliare è accatastata in categoria "A/10 - Uffici e studi privati" e dichiarata come "ufficio" nell'ambito della suddetta D.I.A., ma "di fatto" è adibita ed allestita ad "abitazione in condominio" (categorie catastali da A/1 ad A/3).

E' ragionevole ipotizzare che tale cambio di destinazione d'uso sia stato effettuato dagli attuali proprietari esegutati tra il 2004 (anno di acquisto dell'originario laboratorio categoria catastale C/3) ed il 2007 (anno di presentazione della succitata D.I.A. P.G. xxxxxxxxx).

La scrivente Perito si riserva di completare le valutazioni in merito alla conformità edilizia dell'attuale assetto distributivo dell'unità immobiliare rispetto a quello indicato nelle pratiche edilizie autorizzate, nel momento in cui potrà prendere visione del relativo fascicolo edilizio.

### **Note:**

Considerati l'assetto distributivo, le finiture e le dotazioni impiantistiche dell'unità immobiliare, si pone il problema di valutare l'opportunità di "mantenere", tramite idonea procedura autorizzativa, l'attuale destinazione d'uso "di fatto" (residenziale), difforme da quella a suo tempo formalmente autorizzata (terziaria).

Si precisa innanzitutto che, dal punto di vista procedurale, non sarà in ogni caso possibile, per l'aggiudicatario dell'unità immobiliare, accedere alla c.d. "sanatoria tardiva" prevista dall'art. 40 della Legge n. 47/1985 ("condono edilizio") e ss.mm.ii., poiché le ragioni del credito che hanno dato origine alla Procedura Esecutiva sono posteriori al 02/10/2003, data di entrata in vigore del D.L. 30/09/2003 n. 269 (c.d. "condono edilizio ter").

L'eventuale modifica della destinazione d'uso dell'unità immobiliare dovrà dunque essere gestita ai sensi della "(omissis) ...legge regionale nel rispetto di quanto stabilito dal Piano di Governo del Territorio..." allegando al progetto o alla comunicazione "(omissis) ...l'autocertificazione di un professionista abilitato attestante il rispetto dei requisiti di legge in materia igienico-sanitaria e ambientale..." (Art. 30, cc. 1 e 2 del vigente "Regolamento Edilizio").

Precisano a tal fine le "Norme di Attuazione" del "Piano delle Regole" del vigente "Piano di Governo del Territorio" che "(omissis) ...Nel TUC le destinazioni funzionali sono liberamente insediabili, senza alcuna esclusione e senza una distinzione e un rapporto percentuale predefinito..." e che "(omissis) ...Il passaggio da una all'altra delle destinazioni funzionali senza opere edilizie è sempre ammesso nel rispetto di quanto disciplinato dai successivi artt. 6 e 11..." (Art. 5, cc. 1 e 2).



Precisa inoltre il vigente "Regolamento Edilizio" che, qualora la destinazione d'uso dell'unità immobiliare sia modificata "(omissis) ...nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori di un titolo edilizio precedente, l'ammissibilità della stessa, il contributo di costruzione e le dotazioni territoriali dovute sono determinati ricongiungendo l'intervento edilizio al cambio di destinazione d'uso..." (Art. 30, c. 3).

Precisa altresì il vigente "Regolamento Edilizio" che "(omissis) ...I locali seminterrati che abbiano il pavimento ad una quota non inferiore ad un metro sotto il piano di spiccato, che garantiscono tutti gli altri requisiti igienico-sanitari, nel solo caso in cui non affaccino direttamente ed unicamente sulla pubblica via e qualora abbiano acquisito un parere preventivo favorevole da parte della ASL, possono essere adibiti anche a residenza..." (art. 88, comma 2).

Per quanto concerne i succitati requisiti igienico-sanitari, sarà necessario verificare in particolare le prestazioni di natura termica ed acustica dell'unità immobiliare, nonché l'esistenza di quel "vespaio aerato" e di quella "intercapedine perimetrale" di cui all'Art. 88, c. 2 del vigente "Regolamento Edilizio"; tali verifiche (anche di natura "distruttiva") esulano dai compiti della scrivente Perito.

Qualora si dovesse attuare la suddetta variazione di destinazione d'uso, sarà infine necessario procedere alla presentazione, presso gli Uffici del Catasto, della c.d. "Denuncia di variazione" nello stato dei beni (con particolare riferimento alla "consistenza", alla "categoria", alla "classe" ed alla "rendita catastale"), e della relativa planimetria catastale aggiornata.

Tutto quanto sopra detto, è opinione della scrivente Perito che, dipendendo il cambio di destinazione d'uso dell'unità immobiliare in parola dal succitato parere preventivo dell'ASL e dalla rispondenza dell'unità immobiliare a TUTTI i requisiti di natura igienico-sanitaria previsti dal vigente "Regolamento Edilizio", allo stato attuale esso debba essere prudenzialmente considerato *probabile* ma non certo.

**Regolarizzabili mediante:** -

**Per quanto sopra NON SI DICHIARA la conformità edilizia dell'unità immobiliare.**



**7.2 Conformità urbanistica:**

Strumento urbanistico vigente:	Approvato
Piano Governo del Territorio:	<p>Deliberazione n. 16 del 22/05/2012:  "Controdeduzioni alle osservazioni e approvazione del Piano di Governo del Territorio articolato nel Documento di Piano, nel Piano dei Servizi e nel Piano delle Regole, ai sensi e per gli effetti dell'art. 13 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i."</p> <p>Pubblicazione, in data 21/11/2012, dell'avviso di approvazione definitiva e deposito degli atti costituenti il Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) sul BURL n. 47 - Serie Avvisi e Concorsi; gli atti di P.G.T. acquisiscono efficacia da tale data.</p>
Zona Omogenea:	<p>TUC - Tessuto Urbano Consolidato (Art. 2.1.a.),  TRF - Tessuto urbano di recente formazione (Art. 2.1.a.ii) /  ARU - Ambiti di Rinnovamento Urbano, (Titolo II, Capo III),  Tessuti di Rinnovamento Urbano (Art. 17.2)</p>
Immobile soggetto a convenzione:	<i>Da verificare, avuto l'accesso al c.d. "fascicolo edilizio del fabbricato"</i>
Se sì, di che tipo?	<i>Da verificare, avuto l'accesso al c.d. "fascicolo edilizio del fabbricato"</i>
Estremi delle convenzioni:	<i>Da verificare, avuto l'accesso al c.d. "fascicolo edilizio del fabbricato"</i>
Obblighi derivanti:	<i>Da verificare, avuto l'accesso al c.d. "fascicolo edilizio del fabbricato"</i>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	<i>Da verificare, avuto l'accesso al c.d. "fascicolo edilizio del fabbricato"</i>
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se sì, di che tipo?	-
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se sì, quali?	Rispetto del "Regolamento di Condominio" di tipo "contrattuale"



Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	-
Rapporto di copertura:	-
Altezza massima ammessa:	-
Volume massimo ammesso:	-
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	-
Altro:	-
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	-

**Per quanto sopra SI DICHIARA la conformità urbanistica di tutte le unità immobiliari oggetto di Procedura Esecutiva.**



Descrizione: **Uffici e studi privato [A/10]**  
di cui al punto **1 - Ufficio**

In Comune di Milano, zona "Crescenzago", in prossimità del "Naviglio della Martesana", **piena proprietà, per la quota di 1000/1000, di n. 1 unità immobiliare a destinazione d'uso "ufficio", attualmente adibita ed allestita ad "abitazione"**, costituita da n. 5 locali oltre servizi (n. 1 cucina abitabile, n. 2 bagni, n. 1 lavanderia/centrale termica, n. 1 cabina armadio e n. 1 ripostiglio).

L'unità immobiliare è posta al piano seminterrato di un edificio composto da n. 8 piani complessivi (n. 7 piani f.t. + n. 1 piano seminterrato).

L'unità immobiliare non è dotata di balconi, né di cantina / solaio né di spazi esterni di proprietà / uso esclusivo.

**L'unità immobiliare sviluppa una superficie LORDA complessiva di mq 200 circa, che corrisponde ad una superficie COMMERCIALE di mq 200 circa.**

**Con la comproprietà di 35,73 / 1000 delle parti, spazi ed impianti comuni e 13,51 / 1000 del locale portineria** (da "Atto di Compravendita").

L'edificio entro il quale si trova l'unità immobiliare fa parte di un articolato complesso condominiale costituito da alcuni fabbricati pluripiano e da un'autorimessa monopiano prospicienti un cortile comune.

**Coerenze:**

a nord proprietà di terzi, ad est cortile comune, a sud enti comuni e proprietà di terzi, ad ovest cortile comune e proprietà di terzi.

**Quota e tipologia del diritto**

**xxx/1000 di Maestri Claudio – Piena proprietà**

Cod. Fiscale: xxxxxxxxxx

Residenza: Via Prandina n. 33, Milano

Stato Civile: coniugato con xxxxxxxxxx

Regime Patrimoniale: xxxxxxxxxx

Luogo e data Matrimonio: Milano, xx/xx/xxxx

**xxx/1000 di Pirrone Letizia – Piena proprietà**

Cod. Fiscale: xxxxxxxxxx

Residenza: Via Prandina n. 33, Milano

Stato Civile: coniugata con xxxxxxxxxx

Regime Patrimoniale: xxxxxxxxxx

Luogo e data Matrimonio: Milano, xx/xx/xxxx



### **Eventuali comproprietari:**

XXXXXXXXXX

Superficie LORDA complessiva di mq 200 circa (pari ad una superficie COMMERCIALE di mq 200 circa);

L'unità immobiliare è posta al piano seminterrato dell'edificio.

L'edificio è stato costruito tra il 1956 ed il 1958 circa;

Ristrutturazione dell'edificio: non si hanno notizie di interventi edilizi significativi effettuati dopo la costruzione dell'edificio;

L'unità immobiliare è identificata con il numero "xxx" di interno (da "Atto di Possesso");

L'unità immobiliare ha un'altezza media interna di 2,70 m circa;

L'intero fabbricato è composto da n. 8 piani complessivi (n. 7 piani f.t. + n. 1 piano seminterrato).

Stato di manutenzione generale dell'edificio e del cortile: discreto.

### **Condizioni generali dell'immobile:**

Unità immobiliare a destinazione d'uso terziaria (ufficio), attualmente adibita ed allestita ad "abitazione", ubicata nella zona Nord-Est della città di Milano, nel quartiere di "Crescenzago", a circa 5 Km dalla Stazione Centrale e a circa 9 Km dal Duomo di Milano.

L'unità immobiliare, posta al piano seminterrato di un edificio condominiale a destinazione prevalentemente residenziale, è composta da n. 5 locali oltre servizi (n. 1 cucina abitabile, n. 2 bagni, n. 1 lavanderia/centrale termica, n. 1 cabina armadio e n. 1 ripostiglio).

Lo stato di manutenzione generale dell'unità immobiliare è più che buono; in base alle pratiche edilizie rinvenute, i lavori di ristrutturazione (opere edili ed impiantistiche) sono stati effettuati in epoca relativamente recente (2004-2007).

I serramenti esterni (compresa la porta d'ingresso) sono in ferro con vetro singolo smerigliato, in stato di manutenzione sufficiente e ragionevolmente risalenti all'epoca di costruzione del complesso immobiliare (seconda metà anni '50 del XX secolo); le porte interne, di buona qualità e di recente installazione, sono in legno tamburato di tipo "Scigno" (scorrevoli in spessore di muro), in ottimo stato di manutenzione.

Anche i pavimenti interni sono evidentemente di posa recente ed in buono stato di manutenzione: parquet a listoni in rovere decappato in tutta l'unità immobiliare, compresi i bagni e la lavanderia.

Le pareti hanno finitura a gesso e/o in mosaico in vetro di buona qualità e



rivestimento plastico (bagni), in buono stato di manutenzione.

Riscaldamento autonomo mediante caldaia a gas metano marca "Beretta", modello "Super Exclusive 28 MIX R.S.I." (portata termica nominale in riscaldamento 31,00 kW), installata nel locale lavanderia adiacente alla cucina, e radiatori in ghisa a colonne di recente installazione ed in buono stato di conservazione.

Produzione di acqua calda sanitaria (ACS) a mezzo della suddetta caldaia e di "bollitore" di supporto marca "Beretta" da 120 litri, anch'esso installata nel locale lavanderia.

E' presente la c.d. "Dichiarazione di Conformità dell'Impianto alla Regola dell'Arte" ex Legge 46/90 e ss.mm.ii." datata 14/10/2004, relativa alla "realizzazione di impianto gas e installazione caldaia acqua calda predisposta per futuro riscaldamento autonomo. Predisposto att. cuocivivande"; è altresì presente la c.d. "Dichiarazione di Conformità dell'Impianto alla Regola dell'Arte" ex Legge 46/90 e ss.mm.ii." datata 24/10/2004, relativa a "tubo rame coibentato color giallo (interrato)"; a rigore, **manca la sezione relativa all'impianto termico dell'unità immobiliare ed al distacco di questo dalla rete condominiale.**

Tale ultima certificazione dovrà essere predisposta a cura di un tecnico installatore abilitato, previo verifica della funzionalità e manutenzione degli impianti termico e produzione acqua calda sanitaria.

L'impianto elettrico è dotato della c.d. "Dichiarazioni di Conformità dell'Impianto alla Regola dell'Arte" ex Legge 46/90 e ss.mm.ii." datata 29/07/2005.

L'ingresso dell'edificio ed il cortile condominiale appaiono in discreto stato di conservazione.

Le facciate esterne presentano finitura ad intonaco civile color grigio chiaro con inserti in mosaico di marmo, in stato di manutenzione discreto.

Le aiuole piantumate all'interno del cortile del complesso condominiale appaiono abbastanza curate.



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

Copertura	tipologia: a due falde materiale: ragionevolmente in c.a. da verificare avuto l'accesso al c.d. "fascicolo edilizio del fabbricato"
Fondazioni	tipologia: da verificare materiale: ragionevolmente in c.a. da verificare avuto l'accesso al c.d. "fascicolo edilizio del fabbricato"
Solai	tipologia e materiale da verificare, avuto l'accesso al c.d. "fascicolo edilizio del fabbricato"
Strutture verticali	tipologia: ragionevolmente a pilastri e travi + muri pieni per vano scala e ascensore materiale: ragionevolmente in c.a. da verificare avuto l'accesso al c.d. "fascicolo edilizio del fabbricato"
Travi	materiale: c.a.

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: ante a battente (singolo o doppio) materiale: profilati in ferro verniciato vetrazioni: vetro singolo smerigliato protezione: grate in ferro verniciato condizioni: sufficienti
-----------------	--



Infissi interni	tipologia: scorrevoli in spessore di muro materiale: legno tamburato condizioni: buone
Manto di copertura	tipologia: a due falde materiale: non verificabile
Pareti esterne	materiale: laterizio, si ipotizza a doppia foderia con intercapedine, data l'epoca di costruzione dell'edificio coibentazione: si ipotizza inesistente, data l'epoca di costruzione dell'edificio rivestimento: intonaco civile color grigio chiaro con inserti in mosaico di marmo condizioni: discrete
Pavim. Esterna	Ubicazione: cortile interno e rampa di collegamento all'edificio fronte strada materiale: masselli autobloccanti in calcestruzzo condizioni: buone
Pavim. Interna	Ubicazione: intera unità immobiliare materiale: parquet a listoni in rovere decappato condizioni: buone
Plafoni	materiale: a gesso condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: ad anta singola a battente materiale: profilati in ferro verniciato condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: bagni materiale: mosaico in vetro e/o rivestimento plastico condizioni: buone



**Impianti:**

Citofonico	<p>tipologia: audio condizioni: sufficienti</p> <p>Note: Mancanza della "Dichiarazione di Conformità dell'Impianto alla Regola dell'Arte" ex Legge 46/90 e ss.mm.ii.</p>
Elettrico	<p>tipologia: sottotraccia tensione: 220V</p> <p>Note: Impianto di recente installazione (2004-2007). E' presente la "Dichiarazione di Conformità dell'Impianto alla Regola dell'Arte" ex Legge 46/90 e ss.mm.ii.</p>
Gas (piano cottura e alimentazione caldaia autonoma)	<p>tipologia: tubazioni a vista alimentazione: gas metano</p> <p>Note: E' presente la "Dichiarazione di Conformità dell'Impianto alla Regola dell'Arte" ex Legge 46/90 e ss.mm.ii.</p>
Idrico	<p>tipologia: sottotraccia alimentazione: non verificabile rete di distribuzione: non verificabile</p> <p>Note: Impianto di recente installazione (2004-2007). Mancanza della "Dichiarazione di Conformità dell'Impianto alla Regola dell'Arte" ex Legge 46/90 e ss.mm.ii.</p>



Termico	<p>tipologia: autonomo          alimentazione: gas metano          rete di distribuzione: non verificabile          diffusori: radiatori in ghisa a colonne          condizioni: buone</p> <p>Note:          Impianto di recente installazione (2004-2007).</p> <p>E' presente una "Dichiarazione di Conformità dell'Impianto alla Regola dell'Arte" ex Legge 46/90 e ss.mm.ii. PARZIALE (è presente solo quella relativa all'installazione della caldaia ed alla "predisposizione per il distacco dall'impianto centralizzato")</p>
Produzione ACS	<p>tipologia: autonomo          alimentazione: gas metano          rete di distribuzione: sottotraccia          condizioni: mediocri/scarse</p> <p>Note:          E' presente la "Dichiarazione di Conformità dell'Impianto alla Regola dell'Arte" ex Legge 46/90 e ss.mm.ii.</p>

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Ufficio	Sup. lorda di pavimento	200,00	100%	200,00
<b>TOTALE</b>		<b>200,00</b>		<b>200,00</b>

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

- Destinazione d'uso: Terziaria
- Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un edificio

### **Valori relativi alla Agenzia delle Entrate (già Agenzia del Territorio)**

- Periodo: II-2015
- Comune: Milano



- Fascia/Zona: D35 - Periferica / MONZA, CRESCENZAGO, GORLA, QUARTIERE ADRIANO
- Superficie di riferimento: Lorda
- Stato conservativo edificio: Discreto
- Tipo di destinazione: **Terziario**
- Tipologia: **Ufficio**
- Stato conservativo unità immobiliare: Buono
- Valore di mercato min (€/mq): 1.600,00
- Valore di mercato max(€/mq): 2.150,00 .
  
- Tipo di destinazione: **Residenziale**
- Tipologia: **Appartamento**
- Stato conservativo unità immobiliare: da Normale a Ottimo
- Valore di mercato min (€/mq): 1.850,00
- Valore di mercato max(€/mq): 3.400,00 .

#### **Impianto elettrico:**

- Esiste impianto elettrico
- Epoca di realizzazione/adeguamento: 2004-2007
- E' presente la "Dichiarazione di Conformità dell'Impianto alla Regola dell'Arte" ex Lege 46/90 e ss.mm.ii.
- Stato impianto: funzionante alla data del sopralluogo (13/04/2016)

#### **Riscaldamento e produzione ACS:**

- Esiste impianto di riscaldamento e produzione ACS
- Epoca di realizzazione/adeguamento: 2004-2007
- Tipologia di impianto: Autonomo - Caldaia a gas metano marca "Beretta", modello "Super Exclusive 28 MIX R.S.I." (portata termica nominale in riscaldamento 31,00 kW) e "bollitore" di supporto marca "Beretta" da 120 litri; esiste anche un impianto condominiale centralizzato con caldaia a gas metano
- **E' presente una "Dichiarazione di Conformità dell'Impianto alla Regola dell'Arte" ex Lege 46/90 e ss.mm.ii. PARZIALE** (è presente solo quella relativa all'installazione della caldaia ed alla "predisposizione per il distacco dall'impianto centralizzato")
- Stato impianto: funzionante alla data del sopralluogo (13/04/2016)

#### **Condizionamento e climatizzazione:**

- Esiste la sola predisposizione per impianto di condizionamento canalizzato.



## 4. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

#### **DETERMINAZIONE DELLA "CONSISTENZA":**

La determinazione della "consistenza" dei beni oggetto di stima è stata effettuata alla luce delle seguenti fonti informative/prescrittive:

- 1) "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" (Agenzia del Territorio);
- 2) "Raccolta provinciale degli usi in Lombardia", Titolo III e IV, cap. 01-f, "Usi tecnici nella compravendita degli appartamenti in condominio".
- 3) "Allegato C" del D.P.R. 23/03/1998 n. 138;
- 4) Norma UNI 10750:2005.

#### **DEFINIZIONE DI "VALORE":**

In letteratura si definisce "valore di mercato" il più probabile prezzo di trasferimento di un bene immobile da una parte liberamente cedente ad una liberamente acquirente, nessuna delle quali forzata a vendere o a comprare, entrambe pienamente a conoscenza dei fattori di rilievo della proprietà, dei suoi possibili usi, delle sue caratteristiche e delle esistenti condizioni di mercato.

#### **DETERMINAZIONE DEL "VALORE ECONOMICO":**

Per redigere "Rapporto di Valutazione" si è impiegato un criterio valutativo di tipo "sintetico-comparativo", basato sul confronto fra l'unità immobiliare oggetto di valutazione ed altre unità simili per tipologia, qualità e ubicazione, le quali siano stati recentemente oggetto di scambio o poste in vendita sullo stesso mercato oppure offerte su piazze assimilabili.

Il Perito si è in particolare avvalso delle seguenti fonti tecnico-informative ufficiali che sintetizzano gli esiti delle transazioni effettivamente concluse nel semestre precedente la data di pubblicazione, suddivise per comune, zona urbana e tipologia edilizia:

- 1) "Banca dati delle quotazioni immobiliari" – Il semestre 2015, pubblicata on-line dalla "Agenzia delle Entrate";
- 2) "Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e Provincia", n. 48 – Il marzo 2016, pubblicato nel mese di marzo 2016 dalla "OSMI – Borsa Immobiliare di Milano";

Il "prezzo medio di mercato" così individuato è stato quindi modificato utilizzando alcuni "coefficienti correttivi" correlati alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, con particolare riferimento alla vetustà, allo stato di manutenzione,



all'orientamento ed agli affacci, alle opere manutentive eventualmente necessarie, all'isolamento termico ed acustico, alle caratteristiche dei serramenti esterni, alla tipologia dell'impianto di riscaldamento ed elettrico, alla presenza di impianti "speciali" quali l'impianto antintrusione o il cablaggio con fibra ottica, alle caratteristiche ed allo stato di manutenzione dell'edificio condominiale entro il quale è inserito, alla dotazione di servizi condominiali accessori (giardino, piscina, campi sportivi, vigilanza di quartiere, ecc...), alla posizione rispetto al nucleo urbano ed alle arterie di traffico primarie e secondarie, allo stato di locazione dell'immobile.

Con riferimento al caso di specie, in considerazione dell'assetto distributivo, delle finiture e delle dotazioni impiantistiche dell'unità immobiliare, la scrivente Perito ha ritenuto necessario prendere in considerazione anche i prezzi medi di mercato relativi alla destinazione "residenziale" (loft).

## **8.2 Fonti di informazione:**

- Catasto di Milano;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano;
- Uffici del Registro di Milano;
- Ufficio Tecnico del Comune di Milano;
- "Banca dati delle quotazioni immobiliari" – Il semestre 2015, pubblicata on-line dalla "Agenzia delle Entrate";
- Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare "Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e Provincia", n. 48 – Il semestre 2015, pubblicato nel mese di marzo 2016 dalla "OSMI – Borsa Immobiliare di Milano".

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

- **Agenzia delle Entrate:** comune: Milano – micro-zona n. D35 - Periferica/MONZA, CRESCENZAGO, GORLA, QUARTIERE ADRIANO – destinazione: Terziaria – tipologia: **Uffici** – stato conservativo: **Ottimo** : €/mq **1.600,00 - 2.150,00** ;
- **OSMI:** comune: Milano, micro-zona n. 20, Padova / Palmanova – tipologia: **Uffici**: €/mq **1.600,00 - 2.000,00** ;
- **Agenzia delle Entrate:** comune: Milano – micro-zona n. D35 - Periferica/MONZA, CRESCENZAGO, GORLA, QUARTIERE ADRIANO – destinazione: Residenziale – tipologia: **Abitazioni civili** – stato conservativo: **Normale** : €/mq **1.850,00 - 2.350,00** ;
- **Agenzia delle Entrate:** comune: Milano – micro-zona n. D35 - Periferica/MONZA, CRESCENZAGO, GORLA, QUARTIERE ADRIANO – destinazione: Residenziale – tipologia: **Abitazioni civili** – stato conservativo: **Ottimo** : €/mq **2.350,00 - 3.400,00** ;



- **OSMI:** comune: Milano, micro-zona n. 20, Padova / Palmanova – tipologia: **Appartamenti** recenti (entro 30 anni), ristrutturati, epoca e di pregio: **€/mq 1.700,00 - 2.500,00** ;

- **8.3 Valutazione corpi:**

- Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

- **1 - Uffici e studi privati [A/10]**

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore unitario (€/mq)	Valore complessivo
Ufficio	200,00	€ 2.300,00	€ 460.000,00
<b>TOTALE</b>	<b>200,00</b>		<b>€ 460.000,00</b>

Valore corpo	€ 460.000,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 460.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 460.000,00

- **Riepilogo:**

ID	Categoria catastale	Superficie Equivalente	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
1 - Ufficio	Uffici e studi privati [A/10]	200,00	€ 460.000,00	€ 460.000,00
<b>TOTALE</b>		<b>200,00</b>	<b>€ 460.000,00</b>	<b>€ 460.000,00</b>



**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:	€ 23.000,00
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:	€ 6.966,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 1.668,60
Giudizio di comoda divisibilità:	Non divisibile

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

<b>Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:</b>	<b>€ 428.365,40</b>
<b>Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":</b>	<b>€ 428.400,00</b>
<b>Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":</b>	<b>€ 321.300,00</b>



## 1. Allegati

Fanno parte del presente "Rapporto di Valutazione" i seguenti allegati:

1. Documentazione fotografica;
2. xxxxxxxxxxxx
3. xxxxxxxxxxxx
4. xxxxxxxxxxxx
5. xxxxxxxxxxxx
6. xxxxxxxxxxxx
7. xxxxxxxxxxxx
8. Visura catastale storica per immobile;
9. Planimetria catastale;
10. xxxxxxxxxxxx
11. xxxxxxxxxxxx
12. xxxxxxxxxxxx
13. xxxxxxxxxxxx
14. xxxxxxxxxxxx
15. xxxxxxxxxxxx
16. xxxxxxxxxxxx
17. xxxxxxxxxxxx
18. xxxxxxxxxxxx
19. xxxxxxxxxxxx
20. xxxxxxxxxxxx
21. xxxxxxxxxxxx
22. xxxxxxxxxxxx
23. xxxxxxxxxxxx
24. xxxxxxxxxxxx



25. xxxxxxxxxxxx

26. xxxxxxxxxxxx

27. xxxxxxxxxxxx

28. xxxxxxxxxxxx

29. xxxxxxxxxxxx

30. xxxxxxxxxxxx

31. xxxxxxxxxxxx

32. xxxxxxxxxxxx

Milano, 11 agosto 2016.

L'Esperto alla stima

**xxxxxxxxxx**



---

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

promossa da: **XXXXXXXXXX**

contro: **XXXXXXXXXX**

N. Gen. Rep. **xxxxx / xxxxx**  
data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c. : **xx/xx/xxxx - ore xx:xx**

Giudice delle Esecuzioni: **XXXXXXXXXX**

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**  
***BENI IN MILANO, VIA PRANDINA N. 33***

Esperto alla stima: **XXXXXXXXXX**  
Codice fiscale: xxxxxxxxx  
Partita IVA: xxxxxxxxx  
Studio in: xxxxxxxxx  
telefono: xxxxxxxxx  
fax: xxxxxxxxx  
email: xxxxxxxxx  
PEC: xxxxxxxxx





Ingresso ed edificio-portineria del Condominio di via Prandina nn. 33/37



Corridoio di ingresso del Condominio di via Prandina nn. 33/37





Giardino condominiale



Fronte anteriore dell'edificio che ospita l'unità immobiliare oggetto di Procedura Esecutiva





Fronte laterale dell'edificio che ospita l'unità immobiliare oggetto di Procedura Esecutiva



Fronte posteriore dell'edificio che ospita l'unità immobiliare oggetto di Procedura Esecutiva





Vista esterna dell'ingresso dell'unità immobiliare oggetto di Procedura Esecutiva



Vista esterna dell'ingresso dell'unità immobiliare oggetto di Procedura Esecutiva





Ingresso e ripostiglio



Ripostiglio





Soggiorno



Soggiorno e studio





Studio



Studio





Cucina



Cucina





Caldaia autonoma per riscaldamento e produzione ACS



Bollitore per produzione ACS





Lavanderia



Camera da letto doppia





Bagno n. 1



Bagno n. 1





Bagno n. 1



Bagno n. 1





Camera da letto matrimoniale



Cabina armadio





Bagno n. 2



Bagno n. 2





Bagno n. 2



## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati dal 01/01/1900 al 19/03/2016

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di MILANO ( Codice: F205)</b>
	<b>Provincia di MILANO</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Foglio: xxx Particella: xxx Sub.: xxx</b>

#### INTESTATI

1	xxxxxxxxxx	xxxxxxxxxx	(1) Proprieta` per 1/2 in regime di separazione dei beni
2	xxxxxxxxxx	xxxxxxxxxx	(1) Proprieta` per 1/2 in regime di separazione dei beni

#### Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		xxx	xxx	xxx	3		A/10	3	9 vani	Totale: 200 m <sup>2</sup>	Euro 4.299,50	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
<b>Indirizzo</b>		VIA PRIVATA GIOVANNI BATTISTA PRANDINA n. 33 piano: S1;										
<b>Annotazioni</b>		classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)										

#### Mappali Terreni Correlati

Codice Comune F205 - Sezione - Foglio 149 - Particella 513

#### Situazione dell'unità immobiliare dal 21/03/2008

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		xxx	xxx	xxx	3		A/10	3	9 vani		Euro 4.299,50	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del xxxxx n. xxxxx in atti dal xxxxx (protocollo n. xxxxx VARIAZIONE DI CLASSAMENTO
<b>Indirizzo</b>		, VIA PRIVATA GIOVANNI BATTISTA PRANDINA n. 33 piano: S1;										
<b>Annotazioni</b>		classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)										

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati dal 01/01/1900 al 19/03/2016

#### Situazione dell'unità immobiliare dal 21/03/2007

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		xxx	xxx	xxx	3		A/10	3	9 vani		Euro 4.299,50	VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del xxxxx n. xxxxx in atti dal xxxxx (protocollo n. xxxxx) LABORATORIO- UFFICIO
<b>Indirizzo</b>		, VIA PRIVATA GIOVANNI BATTISTA PRANDINA n. 33 piano: S1;										
<b>Annotazioni</b>		classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)										

#### Situazione degli intestati dal 21/03/2007

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	xxxxxxxxxx		xxxxxxxxxx	(1) Proprieta` per 1/2 in regime di separazione dei beni
2	xxxxxxxxxx		xxxxxxxxxx	(1) Proprieta` per 1/2 in regime di separazione dei beni
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del xxxxx n. xxxxx in atti dal xxxxx (protocollo n. xxxxx) Registrazione: LABORATORIO-UFFICIO		

#### Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		xxx	xxx	xxx	3		C/3	5	155 m <sup>2</sup>		Euro 336,21 L. 651.000	VARIAZIONE del xxxxx VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
<b>Indirizzo</b>		VIA PRIVATA GIOVANNI BATTISTA PRANDINA n. 33 piano: S1;										
<b>Notifica</b>		-		<b>Partita</b>		xxxxx		<b>Mod.58</b>				

#### Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		xxx	xxx	xxx	3		C/3	5	155 m <sup>2</sup>		L. 3.379	Impianto meccanografico del 30/06/1987
<b>Indirizzo</b>		, VIA PRIVATA GIOVANNI BATTISTA PRANDINA n. 33 piano: S1;										
<b>Notifica</b>		-		<b>Partita</b>		xxxxx		<b>Mod.58</b>				

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati dal 01/01/1900 al 19/03/2016

Data: 19/03/2016 - Ora: 16.10.52 Fine

Visura n.: xxxxx Pag: 3

#### Situazione degli intestati dal 25/06/2004

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	xxxxxxxxxx	xxxxxxxxxx	(1) Proprieta` per 1/2 in regime di separazione dei beni fino al xxxxx
2	xxxxxxxxxx	xxxxxxxxxx	(1) Proprieta` per 1/2 in regime di separazione dei beni fino al xxxxx
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del xxxxxNota presentata con Modello Unico n. xxxxx in atti dal xxxxx Repertorio n.: xxxxx Rogante: xxxxx Sede: xxxxx Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA	

#### Situazione degli intestati relativa ad atto del 05/07/1972 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CIRIACO Pasquale nato a MILANO il 16/01/1929	CRCPQL29A16F205J*	(1) Proprieta` per 1/1 fino al xxxxx
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del xxxxx n. xxxxx in atti dal xxxxx (protocollo n. xxxxx) Registrazione: xxxxx Sede: xxxxx n: xxxxx del xxxxx COMPRAVENDITA	

#### Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	xxxxxxxxxx		(1) Proprieta` per 1000/1000 fino al xxxxx
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		Impianto meccanografico del 30/06/1987	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Milano**

Dichiarazione protocollo n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_  
Planimetria di u.i.u. in Comune di Milano  
Via Prandina Giovanni Battista civ. 33

**Identificativi Catastali:**

Sezione: \_\_\_\_\_  
Foglio: \_\_\_\_\_  
Particella: \_\_\_\_\_  
Subalterno: \_\_\_\_\_

**Compilata da:**

\_\_\_\_\_

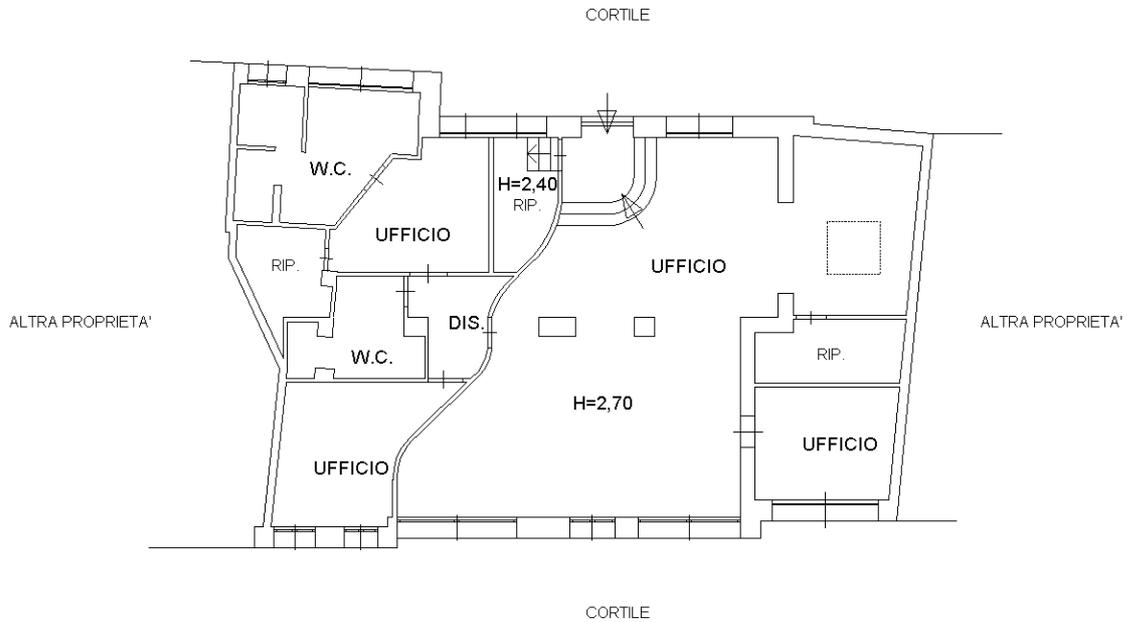
**Iscritto all'albo:**

Prov. Milano

N. \_\_\_\_\_

Scheda n. 1 Scala 1:200

**PIANTA PIANO SEMINTERRATO**



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/03/2016 - Comune di MILANO (F205) - < Foglio: xxx - Particella: xxx - Subalterno: xxx >  
VIA PRIVATA GIOVANNI BATTISTA PRANDINA n. 33 piano: S1;

Ultima planimetria in atti

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)