

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

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

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **754/2016**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 23-02-2017 – ORE 10:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. CATERINA TRENTINI**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - APPARTAMENTO PIANO 4 PIU' RIPOSTIGLIO AL PIANO**  
**SOTTOTETTO**

**Esperto alla stima:** Isabella Tangari  
**Codice fiscale:** TNGSLL67D41F205B  
**Studio in:** Via La Marmora 18 - 20122 Milano  
**Telefono:** 025460390  
**Email:** isabella.tangari@gmail.com  
**Pec:** tangari.9110@oamilano.it  
**Custode:** Avv. Cosima Bitetti

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** VIA SAN FAUSTINO, 3 - MILANO - QUARTIERE ORTICA - Milano (Milano) - 20134

**Lotto:** 001 - APPARTAMENTO PIANO 4 PIU' RIPOSTIGLIO AL PIANO SOTTOTETTO

**Corpo:** A: APPARTAMENTO PIANO 4 PIU' RIPOSTIGLIO PIANO SOTTOTETTO

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

**Dati Catastali:** foglio 359, particella 29, subalterno 31

### 2. Stato di possesso

**Bene:** VIA SAN FAUSTINO, 3 - MILANO - QUARTIERE ORTICA - Milano (Milano) - 20134

**Lotto:** 001 - APPARTAMENTO PIANO 4 PIU' RIPOSTIGLIO AL PIANO SOTTOTETTO

**Corpo:** A: APPARTAMENTO PIANO 4 PIU' RIPOSTIGLIO PIANO SOTTOTETTO

**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari

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

**Bene:** VIA SAN FAUSTINO, 3 - MILANO - QUARTIERE ORTICA - Milano (Milano) - 20134

**Lotto:** 001 - APPARTAMENTO PIANO 4 PIU' RIPOSTIGLIO AL PIANO SOTTOTETTO

**Corpo:** A: APPARTAMENTO PIANO 4 PIU' RIPOSTIGLIO PIANO SOTTOTETTO

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** VIA SAN FAUSTINO, 3 - MILANO - QUARTIERE ORTICA - Milano (Milano) - 20134

**Lotto:** 001 - APPARTAMENTO PIANO 4 PIU' RIPOSTIGLIO AL PIANO SOTTOTETTO

**Corpo:** A: APPARTAMENTO PIANO 4 PIU' RIPOSTIGLIO PIANO SOTTOTETTO

**Creditori Iscritti:** BANCA UNICREDIT S.P.A.

### 5. Comproprietari

**Beni:** VIA SAN FAUSTINO, 3 - MILANO - QUARTIERE ORTICA - Milano (Milano) - 20134

**Lotto:** 001 - APPARTAMENTO PIANO 4 PIU' RIPOSTIGLIO AL PIANO SOTTOTETTO

**Corpo:** A: APPARTAMENTO PIANO 4 PIU' RIPOSTIGLIO PIANO SOTTOTETTO

**Comproprietari:** Nessuno

### 6. Misure Penali

**Beni:** VIA SAN FAUSTINO, 3 - MILANO - QUARTIERE ORTICA - Milano (Milano) - 20134

**Lotto:** 001 - APPARTAMENTO PIANO 4 PIU' RIPOSTIGLIO AL PIANO SOTTOTETTO

**Corpo:** A: APPARTAMENTO PIANO 4 PIU' RIPOSTIGLIO PIANO SOTTOTETTO

**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** VIA SAN FAUSTINO, 3 - MILANO - QUARTIERE ORTICA - Milano (Milano) - 20134

**Lotto:** 001 - APPARTAMENTO PIANO 4 PIU' RIPOSTIGLIO AL PIANO SOTTOTETTO

**Corpo:** A: APPARTAMENTO PIANO 4 PIU' RIPOSTIGLIO PIANO SOTTOTETTO

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** VIA SAN FAUSTINO, 3 - MILANO - QUARTIERE ORTICA - Milano (Milano) - 20134

**Lotto:** 001 - APPARTAMENTO PIANO 4 PIU' RIPOSTIGLIO AL PIANO SOTTOTETTO

**Prezzo da libero:** € 54.000,00

**Prezzo da occupato:** € 43.000,00

Beni in **Milano (Milano)**  
Località/Frazione **MILANO - QUARTIERE ORTICA**  
VIA SAN FAUSTINO, 3

**Lotto: 001 - APPARTAMENTO PIANO 4 PIU' RIPOSTIGLIO AL PIANO SOTTOTETTO**

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

**Identificativo corpo: A: APPARTAMENTO PIANO 4 PIU' RIPOSTIGLIO PIANO SOTTOTETTO.**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione: MILANO - QUARTIERE ORTICA, VIA SAN FAUSTINO, 3**

Note: Durante il sopralluogo si è verificato che lo stato dei luoghi non corrisponde alla scheda catastale, poichè è stato costruito un tavolato a creazione di uno spazio cottura non areato naturalmente. Non è stato possibile vedere il ripostiglio al piano sottotetto, poichè la proprietà non aveva le chiavi nè della porta condominiale nè del proprio ripostiglio e neanche l'Amministratore ha saputo fornire informazioni in merito.

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: MILANO - VIA S. FAUSTINO, 3 - Stato Civile: **Stato Civile: NOTA BENE:** Sul certificato contestuale rilasciato dall'Anagrafe di Milano non risulta alcun stato, se libero o coniugato, né risultano i due figli e la moglie nello stato di famiglia.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** OMISSIS nato in SRI LANKA il 17/11/1976, foglio 359, particella 29, subalterno 31, indirizzo VIA S. FAUSTINO, 3, piano 4, comune MILANO, categoria A/4, classe 4, consistenza 2,5 VANI, superficie 37 MQ, rendita € 277,60

**Derivante da:** ATTO DI COMPRAVENDITA del 07/11/2003, REP 15107/2272, Trascrizione n. 95612/61753 del 04/12/2003 - NOTAIO SERGIO CIANCIMINO DI MILANO con il quale il Sig. MORELLI FABIO vendeva al Sig. OMISSIS nato in SRI LANKA il 17/11/1976

**Millesimi di proprietà di parti comuni:** 10,5320

**Confini:**

**APPARTAMENTO:** NORD corridoio comune, SUD proprietà di terzi, EST proprietà di terzi, OVEST proprietà di terzi.

**RIPOSTIGLIO:** NORD corridoio comune, SUD proprietà di terzi, EST proprietà di terzi, OVEST proprietà di terzi.

**Note:** Sulla scheda catastale non è segnato il RIPOSTIGLIO al piano sottotetto citato nell'atto di compravendita.

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Lo stato dei luoghi non corrisponde alla scheda catastale depositata, poichè è stato costruito un tavolato con porta a creazione di un cucinino.

Tale cucinino non è a norma poichè non è areato naturalmente. Inoltre sulla scheda catastale non è segnato il RIPOSTIGLIO al piano sottotetto citato nell'atto di compravendita e non è indicato neanche in visura dove è indicato solo il piano 4.

**Regolarizzabili mediante:** DOCFA per ampliamento per inserire il ripostiglio

**Descrizione delle opere da sanare:** Inserimento in scheda del ripostiglio al piano sottotetto. Demolizione del tavolato che divide il cucinino dal soggiorno in modo che la scheda catastale esistente corrisponda allo stato dei luoghi.

**Pratica DOCFA per inserimento ripostiglio al piano sottotetto:** € 1.000,00

Oneri Totali: € 1.000,00

**Note:** Lo stato dei luoghi si può sanare solo demolendo il tavolato, poichè lo spazio cottura deve essere areato naturalmente per il vigente Regolamento Edilizio del Comune di Milano.

**Note sulla conformità catastale:** La scheda catastale non corrisponde allo stato dei luoghi rilevati, poichè è stato costruito un tavolato a creazione di un cucinino non a norma. Inoltre sulla scheda catastale non è segnato il RIPOSTIGLIO al piano sottotetto citato nell'atto di compravendita e non è indicato neanche in visura dove figura solo il piano 4.

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

L'unità immobiliare si trova in un quartiere periferico, quartiere Ortica, situato nella zona EST di Milano. Il quartiere è costituito da palazzine a 2/6 piani in parte ad uso residenziale, in parte ad uso terziario. Le condizioni del quartiere si possono definire un pò degradate.

**Caratteristiche zona:** periferica degradata

**Area urbanistica:** mista a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: NESSUNO.

**Servizi offerti dalla zona:** AGENZIA ENTRATE UFFICIO TERRITORIALE 3 (BUONO), FACOLTA' DI FARMACIA (BUONO), OSPEDALE POLISPECIALISTICO LAMBRATE (BUONA), SANTUARIO DELLA MADONNA DELLE GRAZIE (BUONA), NEGOZI, BAR, SIETORANTI (NORMALE)

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Importanti centri limitrofi:** NESSUNO.

**Attrazioni paesaggistiche:** NESSUNA.

**Attrazioni storiche:** NESSUNA.

**Principali collegamenti pubblici:** AUTOBUS N. 54 - FERMATA VIA AMEDEO/VIA S. FAUSTINO 27 METRI

## 3. STATO DI POSSESSO:

### Occupato dal debitore e dai suoi familiari

**Note:** L'unità è occupata dal debitore, dalla moglie (ma il matrimonio non risulta trascritto in Italia) e due figli minori di 3 e 2 anni.

**NOTA BENE:** Sul certificato contestuale rilasciato dall'Anagrafe di Milano non risulta alcun stato, se libero o coniugato, né risultano i due figli e la moglie nello stato di famiglia.

Da un'indagine eseguita presso l'Agenzia delle Entrate non risultano registrati contratti di Locazione come dante causa per il Sig. OMISSIS nato in SRI LANKA il 17/11/1976. (vedi allegato)

## 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 UNICREDIT BANCA contro OMISSIS;  
Derivante da: 176 - CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;  
Importo ipoteca: € 192.000,00;  
Importo capitale: € 96.000,00 ;  
Iscritto/trascritto a MILANO 1 in data 04/12/2003 ai nn. 95613/18352

**4.2.2 Pignoramenti:**

- **Pignoramento** a favore di BANCA UNICREDIT BANCA contro OMISSIS;  
Derivante da: 726 - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Iscritto/trascritto a MILANO 1 in data 07/04/2016 ai nn. 21360/14359;

*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:** 880,00 €

**Spese condominiali scadute ed insolte con riferimento a tutti i condomini morosi:** 100.000,00

€. Il totale delle spese insolte ammonta circa a €. 100.000,00 di cui €. 6.711,89 sono da attribuire al debitore esecutato.

**Millesimi di proprietà:** 10,5230

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - L'unità non è accessibile ai disabili, poichè è situata al piano 4 senza ascensore, nè montascale.

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** NON PRESENTE

**Note Indice di prestazione energetica:** Secondo quanto previsto dall'ART 3, PUNTO 3.4 del Decreto dirigente unità organizzativa 30 luglio 2015 - n. 6480 e d.g.r. 3868 del 17 luglio 2015, (che recepisce i Decreti interministeriali del 26 giugno 2015 attuativi del D.Lgs 192/2005 così come modificato dalla L. 90/2013) al punto 3.b si legge " l'obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resta escluso per i provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguenti a procedure esecutive singole o concorsuali". Inoltre al punto 4 del d.g.r. 3868 si legge " Condizioni per la pubblicazione di annunci immobiliari a) L'obbligo di indicare le caratteristiche energetiche degli edifici e delle singole unità immobiliari in occasione della pubblicazione di annunci commerciali che hanno come oggetto la loro vendita o locazione si applica a tutti gli annunci pubblicati su giornali, manifesti, volantini, siti web, trasmessi..... ecc.). Tale obbligo resta escluso per gli edifici che non rientrano nell'ambito di applicazione dell'obbligo di dotazione e allegazione della certificazione energetica, di cui al precedente punto 3. In ultimo secondo quanto previsto dal D.d.u.o. 18 gennaio 2016 - n. 224 al punto 1.1. si legge "E' confermata l'esclusione dall'obbligo di allegazione dell'APE per i provvedimenti giudiziari portanti trasferimenti immobiliari conseguenti a procedure esecutive individuali o concorsuali. E' abrogato quanto previsto al punto 10.4 del decreto regionale n. 6480 del 30.7.2015" Da quanto sopra si deduce che per gli immobili sottoposti a pignoramento immobiliare non è necessario produrre l'APE. Infine si precisa che la normativa vigente, Decreto dirigente unità organizzativa 30 luglio 2015 - n. 6480 - Art 11.8 precisa che "L'Attestato di Prestazione Energetica ha una idoneità massima di 10 anni a partire dalla data di registrazione della pratica nel Catasto Energetico Edifici Regionale. L'idoneità dell'Attestato decade prima del periodo sopra indicato a seguito di interventi che modificano la prestazione energetica dell'unità immobiliare o nel caso di variazione della destinazione d'uso. A tal fine, nel caso di trasferimento e di locazione di edifici, già dotati di Attestato di Prestazione Energetica, dovrà essere inserito nell'atto, per dichiarazione resa dall'alienante o dal locatore, l'inesistenza di cause determinative delle decadenze di cui sopra. La validità temporale massima è altresì subordinata al rispetto delle prescrizioni per le operazioni di controllo di efficienza energetica degli impianti tecnici dell'edificio, in particolare per gli impianti termici, comprese le eventuali necessità di adeguamento previste dai provvedimenti regionali attuativi dell'articolo 9 della Legge regionale 11 dicembre 2006 - n. 24 e s.m.i.. Nel caso di mancato rispetto di dette disposizioni, l'APE decade il 31 dicembre dell'anno successivo a quello in cui è prevista la prima scadenza non rispettata per le predette operazioni di controllo di efficienza energetica. Da quanto sopra si deduce che la validità dell'APE al momento della vendita sarà decaduta, poichè l'impianto non sarà stato oggetto degli opportuni controlli, visto che le vendite di tali unità immobiliari avvengono molti mesi dopo il sopralluogo in base al quale è stato redatto l'APE . Il sottoscritto Perito prende atto dell'attuale normativa e, al fine di non gravare sulla procedura con inutili costi, non procede alla redazione del documento. Qualora il Giudice lo ritenesse necessario l'APE potrà essere prodotto prima della vendita. In ultimo il Presidente, Dott. Cesare De Sapia, ha confermato che la sezione non richiede più l'ape.

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

**Avvertenze ulteriori:** Da un'indagine esperita presso la cancelleria Civile del Tribunale di Milano risulta un altro procedimento pendente su **OMISSIS N. 1919/2008** promosso da BANCA POPOLARE DI VICENZA avente come oggetto un altro appartamento in comproprietà. (vedi certificato allegato).

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** MORELLI FABIO dal 13/05/1988 al 07/11/2003 . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO PASQUALE MATARRESE DI MILANO, in data 13/05/1988, ai nn.

39842; trascritto a MILANO 1, in data 04/06/1988, ai nn. 24760/17182.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS nato in SRI LANKA il 17/11/1976 dal 07/11/2003 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO SERGIO CIANCIMINO DI MILANO, in data 07/11/2003, ai nn. 15107/2272; trascritto a MILANO 1, in data 04/12/2003, ai nn. 95612/61753.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: LICENZA PER OPERE EDILIZIE  
 Intestazione: ZOE SORA  
 Tipo pratica: LICENZA PER OPERE EDILIZIE  
 Per lavori: COSTRUZIONE FABBRICATO E SOPRALZO DI 2 PIANI  
 Oggetto: nuova costruzione  
 Rilascio in data 06/07/1952 al n. di prot. 52501/10829/1952

Numero pratica: LICENZA DI OCCUPAZIONE  
 Tipo pratica: LICENZA DI OCCUPAZIONE  
 Per lavori: NUOVA COSTRUZIONE EDIFICIO  
 Oggetto: nuova costruzione  
 Rilascio in data 08/06/1956 al n. di prot. 32514/8986/1956

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo popolare [A4]

**Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:** Durante il sopralluogo si è verificato che lo stato dei luoghi non corrisponde alla pratica edilizia protocollata nè alla scheda catastale, poichè è stato costruito un tavolato a creazione di uno spazio cottura non areato naturalmente.

Non è stato possibile vedere il ripostiglio, poichè la proprietà non aveva le chiavi nè della porta condominiale nè del proprio ripostiglio.

**Regolarizzabili mediante:** Demolizione tavolato, poichè non sanabile

**Descrizione delle opere da sanare:** Denolazione tavolato , poichè non sanabile visto che per il Regolamento Edilizio vigente del Comune di Milano lo spazio cottura deve essere areato naturalmente

**DEMOLIZIONE TAVOLATO CON PORTA E ASPORTO MACERIE: € 2.000,00**

Oneri Totali: € 2.000,00

**Note sulla conformità edilizia:** L'unità **NON E' CONFORME** alla pratica edilizia protocollata ed al Regolamento Edilizio vigente in quanto lo spazio cottura non è areato naturalmente.

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	21-11-2012



Zona omogenea:	TUC - TRF
Norme tecniche di attuazione:	TRF: tessuto urbano di recente formazione - ART. 2.1.a.ii ARU: ambiti di rinnovamento urbano - ART. 17.2 Per gli ARU valgono le seguenti indicazioni, rappresentate nella Tav. R.02 – 2. Indicazioni morfologiche: a. allineamento di almeno il 50 % della linea di altezza dell'edificio sul confine con lo spazio pubblico entro l'involuppo limite (II). Nel caso in cui il lotto edificabile sia inserito in un contesto di cortina esistente vale l'altezza dell'edificio adiacente più alto; b. arretramento di almeno 3 m della linea di altezza dell'edificio dal confine di proprietà verso lo spazio pubblico. In questo caso l'area risultante dall'arretramento deve essere prevalentemente destinata a verde; c. realizzazione all'interno del lotto di passaggi privati aperti all'uso pubblico, per consentire una maggior permeabilità pedonale e ciclabile nei tessuti ed il collegamento con gli spazi pubblici. I passaggi in questione concorrono al rispetto del rapporto di copertura. Nel caso di realizzazione degli interventi su più lotti, tali passaggi devono essere orientati in modo da rendere effettiva la attraversabilità del tessuto. L'orientamento da privilegiare nella realizzazione di tali passaggi è indicato nella tav. R.02 – Indicazioni morfologiche - del Piano delle Regole. Nei titoli abilitativi deve essere prevista la modalità di apertura all'uso pubblico. NON VINCOLATO
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**L'immobile è conforme alla destinazione urbanistica vigente**

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **A: APPARTAMENTO PIANO 4 PIU' RIPOSTIGLIO PIANO SOTTOTETTO**

L'unità oggetto di pignoramento (appartamento al piano quarto più ripostiglio al piano sottotetto) è situata in una palazzina ad uso residenziale, formata da due corpi, uno su strada di n. 4 piani fuori terra ed uno su cortile interno di n. 6 piani fuori terra, situata nella zona Est di Milano, in Via San Faustino, 3, quartiere Ortica, zona periferica.

La palazzina è stata edificata nel 1952, con licenza di occupazione del 1956, le facciate esterne sono in intonaco plastico e pietra, le facciate interne sono in intonaco plastico, i serramenti sono in legno con persiane in legno, i balconi ed i ballatoi hanno parapetto in ferro.

L'ingresso alla palazzina avviene da Via S. Faustino, 3 attraverso un portone in ferro e vetro pedonale e carribile che porta al cortile interno e da qui si attraverso la scala interna frontale all'androne di ingresso si accede alla palazzina interna dove al piano quarto è situata l'unità immobiliare oggetto di pignoramento.

**Il bene pignorato è situato nella palazzina interna ed è costituito da:**

**APPARTAMENTO – PIANO 4 PIU' RIPOSTIGLIO AL PIANO SOTTOTETTO (fg. 359, part.29, sub 31)**

L'unità immobiliare pignorata è costituita da due locali più servizi al piano quarto (ingresso/soggiorno/pranzo, cucinino, camera, bagno).

**INGRESSO – SOGGIORNO - PRANZO:** pavimento in piastrelle; muri intonacati a civile e tinteggiati colore bianco, soffitto intonacato e tinteggiato colore bianco, porta di ingresso in ferro;

**CUCININO:** pavimento in piastrelle; muri parte rivestiti in piastrelle, parte intonacati, soffitto intonacato e tinteggiato colore bianco, porta in legno;

**CAMERA:** pavimento rivestito in moquette; muri intonacati a civile e tinteggiati colore arancio, soffitto intonacato e tinteggiato colore arancio, porta in legno;

**BAGNO :** pavimento in piastrelle; muri rivestiti in piastrelle, soffitto intonacato a civile e tinteggiato colore bianco, porta a soffietto.

Il bagno è a tre elementi (water, lavabo, doccia).

Il bagno e il soggiorno affacciano sul ballatoio.

Al piano sottotetto c'è un ripostiglio di proprietà che non è stato possibile visionare perchè i proprietari non avevano le chiavi.

#### **1. Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: I

- Residenza: MILANO - VIA S. FAUSTINO, 3 - **Stato Civile:** **NOTA BENE:** Sul

certificato contestuale rilasciato dall'Anagrafe di Milano non risulta alcun stato, se libero o coniugato, né risultano i due figli e la moglie nello stato di famiglia.

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **41,00**

E' posto al piano: 4

L'edificio è stato costruito nel: 1952/1956

Ha un'altezza utile interna di circa m. 290 cm

L'intero fabbricato è composto da n. 6 piani complessivi, di cui fuori terra n. 6

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: L'unità immobiliare è in scarse condizioni di manutenzione, necessita di una messa a norma degli impianti e di una sistemazione e tinteggiatura delle pareti.

#### **Caratteristiche descrittive:**

##### **Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni

tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **persiane** materiale protezione: **legno** condizioni: **scarse**

Infissi interni

tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **scarse**

Pareti esterne	rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>ferro e vetro</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>piastrelle</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>cucina</b> materiale: <b>piastrelle</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Scale	posizione: <b>a rampa unica</b> rivestimento: <b>battuto di cemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

**Impianti:**

Citofonico	tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>non reperito certificato di conformità</b>
Gas	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>metano</b> condizioni: <b>scarse</b> conformità: <b>non è stato reperito il certificato di conformità</b>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> condizioni: <b>scarse</b> conformità: <b>non è stato reperito il certificato di conformità</b>

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per calcolare la superficie vendibile si è proceduto al calcolo della superficie commerciale considerando i muri esterni al 100% e i muri di confine al 50%. In seguito per determinare la Superficie convenzionale vendibile si sono applicati dei coefficienti correttivi alle singole S.L.P. Il principio adottato fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che assume metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
APPARTAMENTO PIANO 4	sup lorda di pavimento	41,00	1,00	41,00
		<b>41,00</b>		<b>41,00</b>

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: PRIMO 1/2016

Zona: POLA/ARGONNE

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: APPARTAMENTO PIU" SOLAIO

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato min (€/mq): 1450

Valore di mercato max (€/mq): 1700

**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico SI

Epoca di realizzazione/adeguamento NON NOTA

Impianto non a norma.

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

**Riscaldamento:**

Non Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: NON ESISTE IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità.

**Condizionamento e climatizzazione:**

Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

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

**Impianto antincendio:**

Non esiste impianto antincendio.

Non esiste certificato prevenzione incendi.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile non dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte non presenti.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

#### SINTETICO COMPARATIVA:

considerando tutti gli aspetti (ubicazione, consistenza, anno di costruzione, qualità, posizione, condizioni e stato occupazionale delle unità immobiliari) si procede al calcolo della seguente stima in base al più probabile valore di mercato al mese di **GENNAIO 2017** secondo il criterio sintetico-comparativo, basato sul confronto tra il bene in oggetto ed altri simili compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali nello stesso periodo.

Il valore di mercato é il più probabile prezzo di trasferimento di una proprietà immobiliare da una parte liberamente cedente ad un'altra liberamente acquirente, entrambe pienamente a conoscenza dei possibili usi e delle caratteristiche della stessa e delle condizioni esistenti sul libero mercato.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di MILANO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di MILANO 1;

Uffici del registro di MILANO 1;

Ufficio tecnico di MILANO;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

**Agenzia Entrate omi** - abitazione di tipo economico qualità NORMALE primo semestre 2016 - €. 2.000,00 - 2.150,00 - Zona D12 - Periferica:POLA/ARGONNE/CORSICA

**Borsa Immobiliare osservatorio immobiliare di Milano** - appartamenti vecchi o da ristrutturare, primo semestre 2016 - €.1.450,00 -1.700,00 - Zona Forlanini-Mecenate;

Altre fonti di informazione:

**Agenzie immobiliari di zona** - appartamenti simili €. 1.150,00 - 2.250,00

**Borsino immobiliare nazionale**- appartamenti di tipo economico €. 1.520,00 - 1.800,00 - zona lambrate/Rubattino/Folli.

### 8.3 Valutazione corpi:

**A: APPARTAMENTO PIANO 4 PIU' SOLAIO PIANO SOTTOTETTO. Abitazione di tipo popolare [A4]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
APPARTAMENTO PIANO 4	41,00	€ 1.500,00	€ 61.500,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 61.500,00
Valore corpo	€ 61.500,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 61.500,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 61.500,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A: APPARTAMENTO PIANO 4 PIU' SOLAIO PIANO SOTTOTETTO	Abitazione di tipo popolare [A4]	41,00	€ 61.500,00	€ 61.500,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

<b>Riduzione del valore del 5%</b> , dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.5% )	€ 3.075,00
<b>Rimborso forfettario</b> di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 1.760,00
<b>Spese tecniche</b> di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.000,00
<b>Costi di cancellazione</b> oneri e formalità:	€ 0,00

**Giudizio di comoda divisibilità:** L'UNITA' PER LA CONFORMAZIONE E LA SCARSA SUPERFICIE NON E' COMODAMENTE DIVISIBILE

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 53.665,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 43.000,00
<b>Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":</b>	<b>€ 54.000,00</b>

Data generazione:  
20-01-2017

L'Esperto alla stima  
**Isabella Tangari**