

TRIBUNALE di MILANO

III SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

Creditore procedente –

contro

Esecutato –

Unità immobiliari site in: Milano, Via Perin del Vaga 20

RGE 1446/2012 + 3266/2013 + 249/2017

Giudice: Dott. Giuseppe Fiengo

Esperto Nominato: Arch. Fabio Colmano

Custode giudiziario: Sivag

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA e STIMA IMMOBILIARE

che annulla e sostituisce le precedenti come da verbale di udienza 17.04.2018

Tecnico Incaricato: Arch. Fabio Colmano

Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n.4604
Albo del Tribunale di Milano al n.11428
C.F. CLMFBA57C07F205A – P.IVA N. 07680380156

con studio in Milano – Via Jacopo Dal verme 5
tel. 02-87380716
e-mail: architetto@colmano.com

Arch. Fabio Colmano
Via Jacopo Dal Verme 5, 20159 Milano
Ordine Architetti Milano n: 4604
Albo CTU Tribunale Milano n° 11428
architetto@colmano.com



TRIBUNALE di MILANO

III SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

Creditore procedente –

[REDACTED]

contro

Esecutato –

[REDACTED]

Unità immobiliari site in: Milano, Via Perin-del Vaga 20

RGE 1446/2012 + 3266/2013 + 249/2017

Giudice: Dott. Giuseppe Fiengo

Esperto Nominato: Arch. Fabio Colmano

Custode giudiziario: Sivag

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA e STIMA IMMOBILIARE

che annulla e sostituisce le precedenti come da verbale di udienza 17.04.2018

Tecnico Incaricato: Arch. Fabio Colmano

Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n.4604
Albo del Tribunale di Milano al n.11428
C.F. CLMFBA57C07F205A – P.IVA N. 07680380156

con studio in Milano – Via Jacopo Dal verme 5
tel. 02-87380716
e-mail: architetto@colmano.com

Arch. Fabio Colmano
Via Jacopo Dal Verme 5, 20159 Milano
Ordine Architetti Milano n: 4604
Albo CTU Tribunale Milano n° 11428
architetto@colmano.com



INDICE SINTETICO						
LOTTO UNICO						
Localizzazione:	Milano, via Perin Del Vaga 20					
Corpo:	Appartamento e Cantina + Box					
piano:	Appartamento e Cantina 1-S1; Box S1					
Dati Catastali:	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Consistenza	Rendita
Appartamento e cantina	123	90	6	A/2	7 vani	1.699,14 €
Box	123	90	53	C/6	12 mq	117,75 €
STATO DI POSSESSO						
						Codice Fiscale
Nome e Cognome:	[REDACTED]					[REDACTED]
Proprietà:	Per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]					
Nome e Cognome:	[REDACTED]					[REDACTED]
Proprietà:	Per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]					
Occupazione:	L'unità immobiliare oggetto di pignoramento, al momento delle operazioni peritali, sono risultate occupate dall'esecutato.					
CONTRATTI DI LOCAZIONE						
Esistenza:	NO					
CONVENZIONI MATRIMONIALI						
L'unità immobiliare, al momento dell'accesso per le operazioni peritali eseguito in data 14/05/2015, risulta stabilmente occupata dalla Sig.ra Garcia Ramos Luz Maria e dai figli. La sentenza n. 698/2013 (allegato 6.3.2) del Tribunale Civile di Milano Sezione IX: Revoca, alla Sig.ra [REDACTED] l'assegnazione della casa coniugale sita in Milano Via Perin Del Vaga n. 20. Considerata la revoca dell'assegnazione della casa coniugale, il sottoscritto PE considererà l'unità immobiliare allo stato LIBERO.						
CREDITORI						
Creditore Procedente:	[REDACTED]					
Creditori Iscritti:	[REDACTED]					INTERVENUTO
	[REDACTED]					INTERVENUTO
REGOLARITA' URBANISTICA						
CONFORME	Tessuti di rinnovamento urbano					
REGOLARITA' EDILIZIA						
Appartamento e cantina	NON CONFORME					
	SANABILE	Spese Tecniche		Circa	1.000,00 €	
		Sanzione		Circa	1.000,00 €	
Box	CONFORME					
REGOLARITA' CATASTALE						
Appartamento e cantina	NON CONFORME					
	SANABILE	Aggiornamento Catastale		Circa	500,00 €	
Box	CONFORME					
APE (Attestato di Prestazione Energetica)						
PRESENTE	CLASSE	G	Kwh/mqa		187,59	
STIMA E CONSISTENZA						
SUPERFICIE COMMERCIALE	appartamento	153,70 mq commerciali (calcolata secondo il DPR 138 del 23/03/1998)				
	box	13,4 mq commerciali (calcolata secondo il DPR 138 del 23/03/1998)				
VALORE UNITARIO DI STIMA	appartamento	2100,00 €/mq valutazione nello stato in cui si trova (al lordo delle detrazioni)				
	box	1350,00 €/mq valutazione nello stato in cui si trova (al lordo delle detrazioni)				
PREZZO						
Lotto Unico: appartamento sub 6 + box sub 53						
Valore di stima (al lordo delle detrazioni):						340.860,00 €
Prezzo di vendita nello stato "libero" (al netto delle detrazioni)						314.620,00 €
Prezzo di vendita nello stato "occupato" (al netto delle detrazioni)						251.700,00 €



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA e STIMA IMMOBILIARE

Il sottoscritto Architetto Colmano Fabio con studio in Milano in Via Jacopo dal Verme 5, iscritto all'ordine degli Architetti della Provincia di Milano al n° 4604 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale di Milano al n° 11428, con ordinanza del G.E. Dott. Giuseppe Fiengo in data 04/12/2017 e successivamente in data 04/12/2017 veniva nominato esperto per la procedura in epigrafe

*** **

Allo scopo di evadere l'incarico affidato, il sottoscritto consulente nominato, esperiva le necessarie indagini ed ispezioni peritali, provvedendo agli opportuni rilievi in loco, effettuando le misure necessarie e prelevando le schede catastali per gli immobili in oggetto presso gli uffici competenti dell'Agenzia del Territorio di Milano al fine della completa ed esatta identificazione al N.C.E.U. delle proprietà immobiliari pignorate.

Veniva inoltre esaminata la documentazione storica ipotecaria-catastale depositata in atti, e presso l'Agenzia delle Entrate, allo scopo di verificarne la completezza e la corrispondenza con le risultanze delle indagini effettuate.

Il sottoscritto provvedeva quindi alle opportune verifiche tecnico-urbanistiche ed edilizie presso il competente Ufficio di Edilizia Privata del Comune di Milano dal quale assumeva le informazioni utili allo svolgimento dell'incarico.

L'unità immobiliare, appartamento e cantina sub 6, è stata regolarmente visionata in data 14/05/2015 alla presenza del Custode Giudiziario nominato Sivag, oltre che dall'esecutata che ha consentito l'accesso all'unità immobiliare.

Il sottoscritto PE dichiara che il presente elaborato di stima è riferito allo stato di fatto rilevato nel corso del sopralluogo avvenuto in data 14/05/2015.

L'unità immobiliare, autorimessa sub 53, è stata regolarmente visionata in data 28/02/2018 alla presenza del Custode Giudiziario nominato Sivag. L'immobile al momento delle operazioni peritali è risultato parzialmente libero da cose.

Il sottoscritto PE dichiara che il presente elaborato di stima è riferito alla data del sopralluogo avvenuto in data 28/02/2018.

L'esperto ha effettuato un'ispezione all'esterno e all'interno degli immobili al fine di assumere gli elementi utili alla individuazione e alla descrizione dei beni.

Sulla base delle risultanze emerse dalle ricognizioni effettuate sul posto, con riferimento agli elementi riportati nel quesito posto dal G.E. allo scrivente, per agevolare la lettura con la tecnica della puntuazione, si precisa quanto segue:

*** **

DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche della zona:

Via Perin Del Vaga (ex Via Luciano di Samosata) è posta nella zona periferica nord/ovest del comune di Milano.

La zona è stata caratterizzata, per diversi decenni del secolo scorso, dall'insediamento di strutture industriali che, soprattutto per effetto del fenomeno della delocalizzazione delle fabbriche, hanno assistito alla progressiva dismissione delle attività produttive e al progressivo degrado urbanistico, delle strutture esistenti e dell'"ambiente" urbano.

La zona però a partire dagli ultimi anni del XX secolo è stata oggetto di un progressivo interesse e della conseguente trasformazione urbana. Si sono insediati importanti attività commerciali e aziende del settore Terziario che stanno modificando le aspettative urbane e sociali.



Negli ultimi anni la zona è stata oggetto di importanti interventi di ristrutturazione urbanistica con l'insediamento di nuovi comparti residenziali, che la stanno radicalmente trasformando e riqualificando.

Essendo inserito nel tessuto urbano cittadino, l'edificio nel quale è inserita l'unità immobiliare oggetto della presente stima, fruisce di tutti i servizi primari e secondari presenti nelle vicinanze. A livello locale sono quindi presenti attività di vendita al dettaglio e della grande distribuzione. In zona sono inoltre presenti scuole per l'infanzia, scuole di grado inferiore, scuole di grado superiore mentre gli istituti universitari sono non presenti nelle vicinanze ma sono raggiungibili in città grazie ai mezzi pubblici.

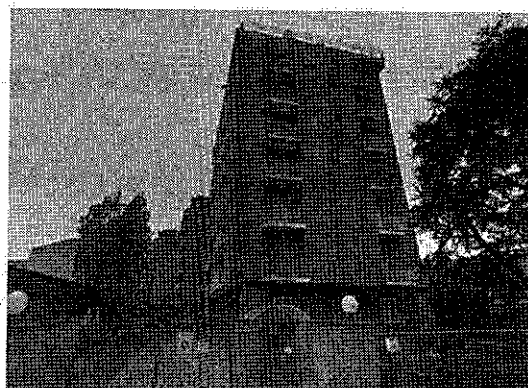
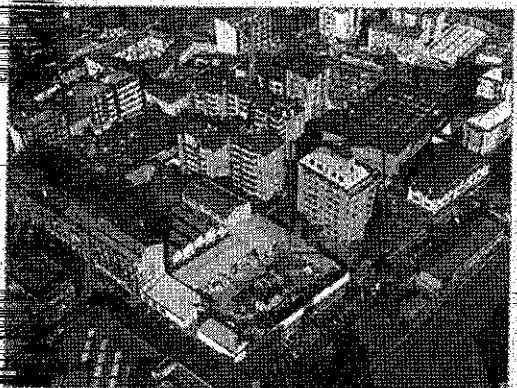
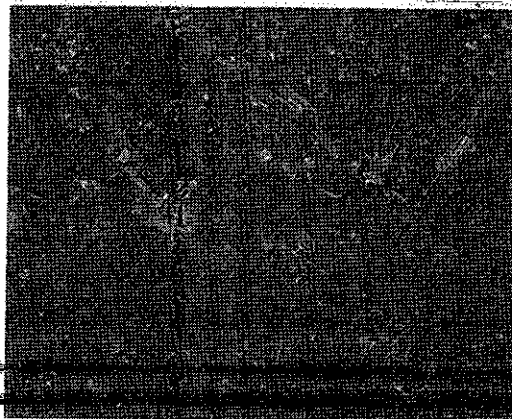
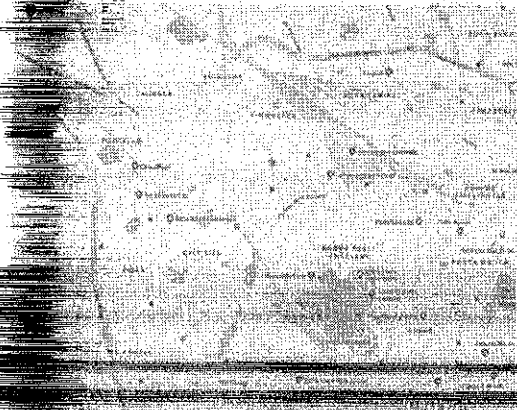
La zona è ottimamente servita di spazi per attività ricreative e svago; servizi sanitari di prima necessità o di urgenza e di emergenza

Urbanizzazioni:

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.

Principali collegamenti pubblici: La zona in cui è sita l'unità immobiliare è servita dai mezzi pubblici di superficie quali tram linea 14 (viale Certosa) e tram linea 1, 12 e 19 (Piazzale Santorre di Santarosa).

Il territorio comunale (quartiere Garegnano) è attraversato da diversi importanti assi viabilistici quali: l'asse interno urbano viale Certosa, oltre che dallo svincolo autostradale A-4 (Torino-Venezia) di viale Certosa.



Lotto UNICO: appartamento sub 6 e box sub 53
Beni immobili sito in Milano
Via Perin del Vaga n. 20

Lotto unico:

Appartamento e box siti in via Perin del Vaga n. 20, Milano.

L'appartamento posto al piano 1°; è composto da cinque locali oltre servizi ed accessori.

L'appartamento sviluppa una superficie di circa **146,44 mq commerciale**.

Risulta di pertinenza all'appartamento, una cantina posta al piano S1 e sviluppa una superficie di circa 4 mq pari ad una superficie di **0,40 mq commerciale**.

A tali superfici vanno sommate le parti comuni condominiali, calcolate nella misura del 5%

Box posto al piano interrato S1. Sviluppa una superficie di circa **13,37 mq commerciale**.

1. IDENTIFICAZIONE IN CATASTO (allegato 7.1, 8.1)

Appartamento:

Fg. 123, part. 90, sub. 6, cat A/2, classe 6, consistenza 7 vani, rendita € 1.699,14

Via Perin del Vaga n. 20 - Piano 1-S1

Box

Fg. 123, part. 90, sub. 53, cat C/6, classe 7, consistenza 12 m², rendita € 117,75

Via Perin del Vaga n. 20 - Piano S1

Coerenze appartamento, da nord in senso orario: affaccio su cortile comune, affaccio sul cortile comune, parti comuni (vano scala), altra unità immobiliare, affaccio sul cortile comune

Coerenze cantina, da nord in senso orario: altra cantina, parti comuni (corridoio di accesso alle cantine), altra cantina, parti comuni

Coerenze box, da nord in senso orario: proprietà di terzi, altra unità immobiliare, parte comune (corsello di manovra), altra unità immobiliare

2. STATO DI POSSESSO (allegato 7.1, 8.1)

Intestazione:

per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni con Morales Cordova Luis Andres

per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni con Garcia Ramos Luz Maria

3. STATO DI OCCUPAZIONE (allegato 6.3.2, 12)

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle entrate non risultano registrati contratti di locazione a nome dei soggetti eseguiti, come dante causa

L'unità immobiliare, al momento dell'accesso per le operazioni peritali eseguito in data 14/5/2015, risulta stabilmente occupata dalla Sig.ra [redacted] e dai figli.

La Sentenza n. 698/2013 (allegato 6.3.2) del Tribunale Civile di Milano Sezione IX:

Revoca, alla Sig.ra [redacted] l'assegnazione della casa coniugale sita in Milano in Via Perin del Vaga n.20.

Per quanto sopra esposto il sottoscritto PE considererà, nella stima finale, l'unità immobiliare allo stato LIBERO.

4. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI (allegato 4.1, 4.2, 6.1, 6.3.1, 6.3.2, 7.1, 8.1):

4.1 Precedenti proprietari riferiti al ventennio:



Come riportato nel certificato notarile e verificato nella visura storica per immobile:
"Al ventennio l'immobile oggetto di relazione era di proprietà di:

[redacted]
per la quota di 1/2 cadauno della piena proprietà a loro pervenuti da Cooperativa Edilizia
Aegopodium S.r.l. con sede in Milano in virtù di assegnazione a socio di cooperativa edilizia
per atto a rogito Notar Giuseppe De Carli del 07/07/1971 trascritto a Milano 3 il 29/07/1971
al n. 41017 del Registro Particolare;

[redacted] presso l'ufficio del
Registro di Milano denuncia di successione n. 1091/2005 e successivamente trasmitta
l'ufficio in ritardo presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare (ex
Conservatoria) di Milano 1 il 19/09/2005 al n. 41227 del Registro Particolare e per effetto di
tale successione la quota di 1/2 di proprietà della de cuius relativamente agli immobili
oggetto della precedente procedura distinti nel NCEU al Fgl. 123 pc. 90/6 e pc. 90/53 passa a

[redacted]
in virtù di atto a rogito Notar Scordo Letterio Claudio del 16/06/2005 [redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]

3.2 Attuali proprietari:

Come riportato nel certificato notarile e dal rogito si evince quanto segue:

In virtù di compravendita per atto a rogito Notar Scordo Letterio del 16/06/2005 a Milano 1
il 12/07/2005 al n. 28586 del Registro Particolare gli immobili oggetto della procedura
distinti nel NCEU Fgl. 123 pc. 90/6 e pc. 90/53 [redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]



5. Ispezione ipotecaria – Elenco sintetico delle formalità (allegati 5.1 e 5.2):

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

5.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

5.2 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale:

Al momento dell'acquisto (allegato 6.1) avvenuto nell'anno 2005, [REDACTED]

5.3 Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

5.4 Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

Relativamente al sub 6 (appartamento)

TRASCRIZIONE del 12/07/2005 – Registro Particolare 28586 Registro Generale 51794

Pubblico ufficiale SCORDO LETTERIO Repertorio 1162/861 del 16/06/2005

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

(allegato 6.1)

TRASCRIZIONE del 19/09/2005 – Registro Particolare 41227 Registro Generale 70889

Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 1091/2005 del 01/07/2005

ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

(allegato 6.2)

TRASCRIZIONE del 01/02/2016 – Registro Particolare 3284 Registro Generale 5047

Pubblico ufficiale SCORDO LETTERIO CLAUDIQ Repertorio 1162/861 del 16/06/2005

ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE TACITA EREDITA'

(allegato 6.6)

Relativamente al sub 53 (box)

TRASCRIZIONE del 12/07/2005 – Registro Particolare 28586 Registro Generale 51794

Pubblico ufficiale SCORDO LETTERIO Repertorio 1162/861 del 16/06/2005

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

(allegato 6.1)

TRASCRIZIONE del 19/09/2005 – Registro Particolare 41227 Registro Generale 70889

Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 1091/2005 del 01/07/2005

ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

(allegato 6.2)



TRASCRIZIONE del 01/02/2016 – Registro Particolare 3284 Registro Generale 5047
Pubblico ufficiale SCORDO LETTERIO CLAUDIO Repertorio 1162/861 del 16/06/2005
ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE TACITA EREDITA'
(allegato 6.6)

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

Relativamente al sub.6 (appartamento)

ISCRIZIONE del 12/07/2005 – Registro Particolare 12682 Registro Generale 51795
Pubblico ufficiale SCORSO LETTERIO Repertorio 1163/862 del 16/06/2005
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

ISCRIZIONE del 04/12/2006 – Registro Particolare 21487 Registro Generale 100106
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 16637/68 del 20/11/2006
IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602

ISCRIZIONE del 25/11/2010 – Registro Particolare 14912 Registro Generale 70396
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 18737/68 del 19/11/2010
IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602

TRASCRIZIONE del 14/07/2011 – Registro Particolare 30780 Registro Generale 45547
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 31683 del 22/10/2010

Revoca l'assegna della casa coniugale sita in Milano, via Perin Del Vaga 20, [REDACTED]

(allegato 6.3.2) La sentenza non risulta trascritta

TRASCRIZIONE del 07/05/2012 – Registro Particolare 16466 Registro Generale 22685
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 4633/2012 del 27/03/2012
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A favore: [REDACTED]

[REDACTED] quota di 1/2 in regime di comunione legale

(allegato 6.4)

TRASCRIZIONE del 10/01/2014 – Registro particolare 575 Registro Generale 790
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 16647 del 03/10/2013
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A favore: Condominio Via Perin del Vaga 20

Contro: [REDACTED] in regime di comunione legale

[REDACTED] di 1/2 in regime di comunione legale

(allegato 6.5)



TRASCRIZIONE del 07/02/2017 – Registro Particolare 5677 Registro Generale 8365
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO UNEP CORTE D'APPELLO MILANO Repertorio 945 del
27/01/2017

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A favore:

Contro:

(allegato 6.7)

Relativamente al sub 53 (box)

ISCRIZIONE del 12/07/2005 – Registro Particolare 12682 Registro Generale 51795

Pubblico ufficiale SCORSO LETTERIO Repertorio 1163/862 del 16/06/2005

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

ISCRIZIONE del 04/12/2006 – Registro Particolare 21487 Registro Generale 100106

Pubblico ufficiale ESATRI ESAZIONE TRIBUTI S.P.A. Repertorio 16637/68 del 20/11/2006

IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602

TRASCRIZIONE del 07/02/2017 – Registro Particolare 5677 Registro Generale 8365

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO UNEP CORTE D'APPELLO MILANO Repertorio 945 del
27/01/2017

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

(allegato 6.7)

6. Regolarità edilizia (allegato 11.1 – 11.2):

APPARTAMENTO SUB 6: NON CONFORME

A seguito delle richieste di accesso agli atti inoltrate al Comune di Milano, il sottoscritto PE ha
rilevato quanto segue (allegato 11.1):

L'immobile sito in via Perin Del Vaga n. 29 (ex via Luciano di Samosata) è stato edificato con le
seguenti Licenze

- in data 27/08/1968 (atti 44618/678/1968) viene rilasciata Licenza per Opere edilizie n. 2964

- in data 11/02/1970 (atti 243242/28409/1969) viene rilasciata Licenza per Opere edilizie n.
389

- in data 11/06/2002 (atti 19.832.176/28.099/2002) viene rilasciato "Certificato di Abitabilità"

BOX SUB 53: NON VERIFICABILE (per mancanza di reperibilità del fascicolo edilizio)

Successivamente, in data 13/07/2016 è stata effettuata un'ulteriore richiesta di accesso agli
atti per le verifiche tecnico urbanistiche del box (sub 53) oggetto di nuovo pignoramento
(RGE 249/2017). A seguito della richiesta di accesso agli atti, il competente Ufficio Visure del
Comune di Milano ha comunicato che il fascicolo risulta irreperibile (allegato 11.2)

Alla luce del sopralluogo effettuato per lo svolgimento delle operazioni peritali, si è rilevato che
gli attuali proprietari hanno effettuato delle modifiche interne in assenza di titoli abilitativi. In
particolare hanno:

- demolito la parete e rimosso la porta che dall'ingresso immetteva nel locale soggiorno



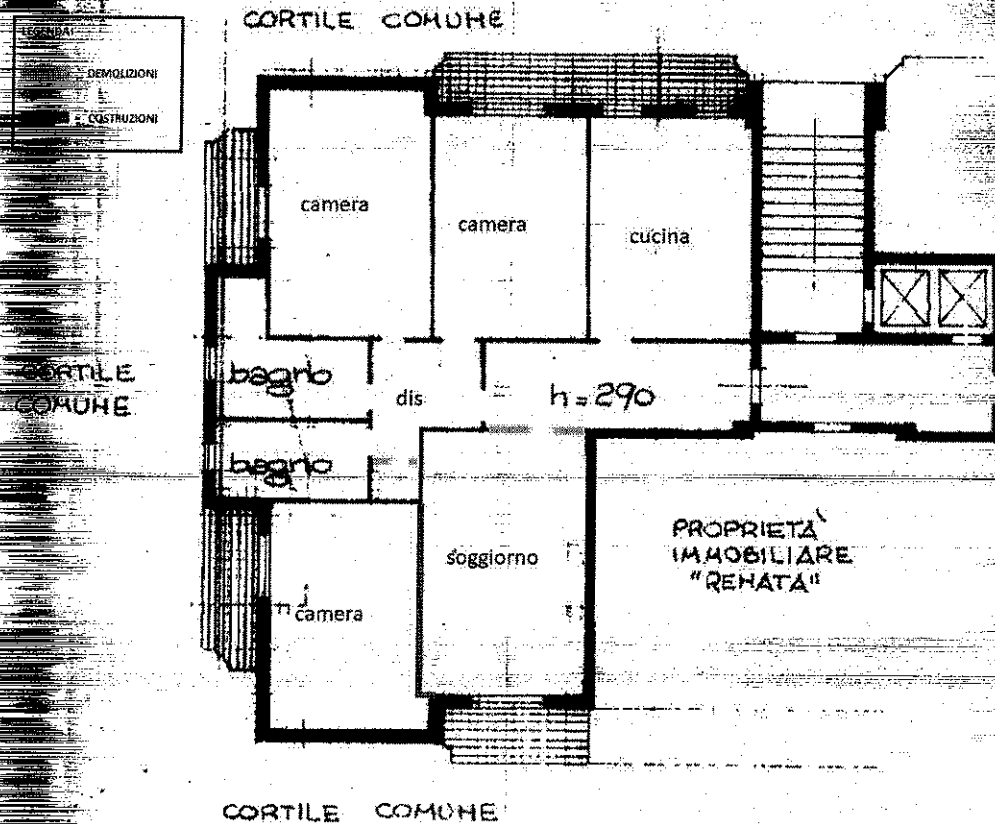
edificato una parete divisoria nel locale soggiorno per la realizzazione di una terza camera da letto con accesso dal disimpegno notte;
creato un'apertura mediante l'installazione di una porta per l'accesso dal disimpegno alla nuova camera con la conseguente eliminazione del ripostiglio.

Per quanto sopra specificato, il sottoscritto perito accertata la NON CONFORMITA' EDILIZIA dell'unità immobiliare oggetto di stima (appartamento sub 6) indica le spese tecniche e le sanzioni, di cui si terrà conto nella stima finale, necessarie per la regolarizzazione edilizia.

Per la regolarizzazione edilizia dovrà essere presentata una pratica edilizia in sanatoria:

Sanzione:	1.000,00 €
Spese tecniche:	1.000,00 € (circa)
Aggiornamento catastale:	500,00 € (circa)

10



7. Regolarità catastale (allegato 7.2, 8.2):

APPARTAMENTO SUB 6: NON CONFORME

Data presentazione planimetria catastale 31/03/1971

Nel corso del sopralluogo il sottoscritto PE ha rilevato una diversa distribuzione degli spazi interni (all'interno dell'appartamento, sub 6) rispetto a quanto indicato nella scheda catastale. In particolare si è rilevato la demolizione della parete e l'eliminazione della porta che divideva l'ingresso dal soggiorno; l'edificazione di una parete per la realizzazione di una nuova camera da letto, collegata al disimpegno notte, realizzata suddividendo il soggiorno; l'eliminazione del ripostiglio per creare l'accesso alla terza camera realizzata mediante la riduzione del soggiorno.



Nessuna pratica di aggiornamento della scheda catastale è stata depositata, pertanto la posizione catastale NON È CONFORME.

Le spese tecniche e le sanzioni, di cui si terrà conto nella stima finale, sono state indicate al precedente punto 6.

BOX SUB 53: CONFORME

Data presentazione planimetria catastale 31/03/1971

Nel corso del sopralluogo il sottoscritto PE non ha rilevato difformità tra lo stato di fatto e la scheda catastale attualmente in atti.

8. Regolarità Urbanistica (allegato 10): CONFORME

È verificata la conformità urbanistica - Lo strumento urbanistico Vigente è il PGT adottato con delibera n. 25 Seduta Consiliare del 13/07/2010 ed approvato con Delibera n. 16 Seduta Consiliare del 22/05/2012.

Il piano delle Regole individua l'area su cui sorge l'immobile all'interno del TUC (Tessuto Urbano Consolidato) ed in ADR - "Tessuti di rinnovamento urbano". Il Piano delle Regole identifica nell'Art. 17.2 le norme riferite alla suddetta zona

9. Spese di gestione condominiale (allegato 13):

L'Amministratore condominiale, in data 15/1/2018) ha fornito le seguenti informazioni:

Appartamento sub 6 + Box sub 53

Spese ordinarie medie annue di gestione dell'immobile:

Spese medie ordinarie di gestione calcolate (circa) € 4.500,00

Spese condominiali scadute ed insolute (gestione ordinaria):

Spese insolute gestione 2016/2017: € 4.365,70

Spese insolute gestione alla data 15.1.18: € 2.332,74

Spese condominiali scadute ed insolute (gestione straordinaria): nessuna

Millesimi:

- Millesimi di proprietà: 44,0000/1000

Millesimi ascensore: 18,0000/1000

Millesimi riscaldamento: 49,0000/1000

Avvertenze ulteriori: il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI. Il fabbricato è dotato di ascensore di sbarco al piano

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

10. Attestazione Prestazione Energetica: (allegato 7.3)

Dalla ricerca effettuata presso il catasto energetico risulta depositato l'Attestato di Prestazione Energetica.



Codice identificativo 15146 – 016370 / 15 registrato il 09/06/2015 e valido fino al 09/06/2025 in base al quale si certifica che l'unità immobiliare (appartamento sub 6) ai fini del contenimento energetico è classificata in classe energetica G con un valore di 187,59 kWh/m²·a

11. DESCRIZIONE:

Caratteristiche del complesso condominiale:

L'unità immobiliare oggetto della presente stima, fa parte di un complesso condominiale costituito da un edificio, a destinazione residenziale, di n. 7 piani (8 fuori terra) oltre un piano interrato dove sono collocate le cantine e i box.

All'interno condominiale si accede direttamente da Via Perin del Vaga. Dalla strada si accede ad un ampio spazio cortile posto al piano terreno dal quale si può accedere al piano box, dove è collocato il locale caldaia, e all'androne condominiale.

Il Condominio, per quanto riguarda le parti comuni, androne, facciate, tetto, spazio cortile ecc, si presenta in buone condizioni di manutenzione.

Le finiture delle parti comuni sono di buon livello; facciate intonacate, i pavimenti dell'androne e delle scale sono in marmo, le pareti dell'androne e dei vani scala sono tinteggiate e si presentano in buono stato di conservazione.

La scala, che è dotata di ascensore serve tutti i piani del fabbricato, e da un pianerottolo comune si accede direttamente alle singole unità immobiliari.

Componenti edilizi specifici appartamento

APPARTAMENTO - L'unità oggetto della presente stima è posta al primo piano (2° fuori terra) ed è costituita da quattro locali oltre servizi.

In particolare entrando dal pianerottolo comune si accede ad un ampio spazio disimpegno/ingresso dal quale si accede direttamente (cioè senza porte di divisione) al locale soggiorno e all'ampia cucina abitabile. Sia il soggiorno che la cucina sono dotati di ampi balconi.

Successivamente dall'ingresso si accede al disimpegno notte, chiuso da porta verso l'ingresso, che distribuisce tre camere da letto, tutte dotate di balcone, e due bagni, entrambi dotati di finestra.

Per la realizzazione della terza camera da letto, è stata edificata una parete che divide l'originale soggiorno in due distinti locali. Il locale soggiorno è stato collegato direttamente all'ingresso mediante l'abbattimento della parete e la rimozione della porta di separazione appunto tra il soggiorno e l'ingresso.

La terza camera da letto, derivante dal frazionamento del soggiorno, inoltre, è stata collegata al disimpegno notte mediante l'apertura di una porta e l'eliminazione del ripostiglio.

Le condizioni di manutenzione dell'unità immobiliare in generale si devono considerare buone.

Le pavimentazioni dell'ingresso del soggiorno del disimpegno notte e della camera da letto derivante dalla suddivisione del soggiorno, è costituita da lastre di marmo in discrete condizioni di conservazione; i pavimenti e i rivestimenti della cucina e dei bagni sono in ceramica di qualità corrente e si presentano in buone condizioni di manutenzione; i pavimenti delle camere sono costituiti da parquet in rovere a quadrotti dello spessore di 10 mm.

I sanitari sono del tipo corrente e si presentano in buono stato di conservazione.

I serramenti interni sono in legno verniciato con specchiature in vetro stampato e i serramenti esterni sono in legno douglas (con vetro singolo) con cassonetti non coibentati e tapparelle.

Il riscaldamento è centralizzato con sistema di diffusione a colonne e radiatori; l'acqua calda di uso sanitario è del tipo con impianto centralizzato.

CANTINA - la cantina di pertinenza dell'appartamento risulta accessibile direttamente dall'interno del fabbricato grazie all'ascensore che arriva sino al piano primo interrato; oltre che per mezzo della scala esterna posta nel cortile comune condominiale.

La cantina è di piccole dimensioni.

BOX: Al box si accede direttamente da via Périn del Vaga per mezzo di un passo carrabile. Una rampa permette di accedere al piano interrato dove sono poste le autorimesse per il ricovero delle vetture. Il box è singolo e può quindi contenere una sola autovettura.

Caratteristiche:

- esposizione: tripla;
- pareti esterne: finitura con intonaco
- Copertura: tipologia a falda
- pavimenti: ingresso, soggiorno, disimpegno notte e camera da letto derivante da frazionamento del soggiorno, lastre di in marmo
- cucina e bagni: piastrelle in ceramica
- camere da letto: in pasquette di rovere a quadretti 12x12 cm spessore 10 mm
- Balconi: piastrelline gres colore rosso
- porte d'accesso: portoncino blindato di sicurezza di tipo normale
- serramenti esterni: ante a battente in legno douglas con vetro semplice;
- cassonetti in legno non coibentati
- porte interne: ante a battente in legno verniciato con specchiature in vetro
- impianto citofonico: presente
- impianto elettrico: sottotraccia (funzionante)
- impianto idrico: sotto traccia (funzionante)
- impianto termico: riscaldamento centralizzato con distribuzione a colonne e radiatori nelle singole unità abitative
- impianto di raffrescamento estivo: non presente
- acqua calda sanitaria: centralizzato
- altezza dei locali: l'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 290 cm
- condizioni generali: buone

12. STIMA Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale complessiva viene calcolata, nel rispetto del DPR n. 138 del 23/03/1998, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisorii a confine (calcolati per la metà) ed arrotondate al mq per difetto o per eccesso, omogeneizzando le superfici degli immobili stessi in ragione dei coefficienti di funzione (rapporti mercantili). Le superfici, di cui al presente elaborato, sono ottenute dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dal sottoscritto PE:



Destinazione	Parametro	Superficie	Coeff.	Superficie commerciale
Appartamento	superficie lorda	139,70	1,00	139,70
Balcone soggiorno	superficie lorda	4,22	0,30	1,27
Balcone camera da letto (camera 1) + cucina	superficie lorda	8,53	0,30	2,56
Balcone camera da letto matrimoniale (camera 2)	superficie lorda	3,41	0,30	1,02
Balcone Camera da letto (camera 3)	superficie lorda	4,97	0,30	1,49
Cantina	superficie lorda	4,00	0,10	0,40
incidenza parti comuni (5%)			0,05	7,32
				153,70 mq. commerciali
Box	superficie lorda	13,37	1,00	13,37
				13,37 mq. commerciali

13. STIMA

Criterio di stima: Premesso che la stima si riferisce alla data odierna, avuto riguardo alla natura e destinazione dei beni, il sottoscritto perito estimatore, A seguito delle verifiche tecniche ed i rilievi metrici, che il sottoscritto tecnico ha potuto effettuare in loco, ha individuato con meticolosità tutti gli elementi che possono influire sul valore venale dello stesso, svolgendo apposite ricerche presso operatori economici/commerciali del settore della zona interessata, attraverso i mezzi di informazione disponibili, mediante consultazione del bollettino sulla "Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e provincia - 1° semestre 2017", Borsa Immobiliare/Camera di Commercio di Milano, dalla consultazione del bollettino Agenzia del Territorio-OMI, 1° semestre 2017, nonché da conoscenze personali nel settore, onde avere a disposizione ampie ed attendibili elementi di confronto.

Nelle valutazioni tecniche si sono attentamente considerate le condizioni intrinseche ed estrinseche del mercato immobiliare della zona nella quale si trova l'immobile ed i servizi ad esso riconducibile; di unità immobiliari simili in zona oltre le condizioni generali del comparto edilizio e quelle specificatamente riferite all'unità immobiliare oggetto della presente procedura.

Il sottoscritto PE comunica che l'elaborato peritale di stima considera "il più probabile valore di mercato" riferito a due date distinte, in quanto il sopralluogo dell'unità immobiliare appartamento sub 6 è stata effettuata in data 14/05/2015 mentre l'unità immobiliare box sub 53 è stato visionato successivamente in data 28/02/2018. Si precisa che i valori medi di vendita nella zona in cui sono ubicate le unità immobiliari oggetto di stima nel periodo intercorso tra i due sopralluoghi non hanno subito significative variazioni.

In funzione dello scopo della richiesta di stima, si sono presi in considerazione alcuni metodi estimativi. Considerate le richieste del quesito ed i metodi di valutazione disponibili nell'ambito



della stima di un immobile, si ritiene che il metodo "comparativo" sia quello più idoneo, in questo specifico caso, ad individuare il più probabile valore commerciale del bene immobile oggetto della presente procedura. Detto metodo si basa sul confronto dell'oggetto di stima con altri beni di caratteristiche analoghe e/o simili presenti sul mercato immobiliare, permettendo di determinare "il più probabile valore economico".

Applicando tale metodo ne consegue che la superficie vendibile complessiva, valutata in mqe (metri quadri equivalenti), è stata determinata considerando la sommatoria delle superfici commerciali (comprehensive delle superfici corrispondenti alla proiezione in pianta delle pareti perimetrali esterne e/o al 50% se a confine con altrui proprietà) di cui è composta l'unità immobiliare. Dette superfici sono state rese equivalenti mediante l'applicazione dei consueti coefficienti di confronto e trasformazione normalmente utilizzati nelle tecniche estimative.

Si è tenuto infine conto dei fattori di instabilità economica generale del paese ed in particolare del mondo finanziario, che continuano a condizionare il mercato immobiliare con la conseguenza di un ribasso delle quotazioni e delle trattative nonché del periodo di forte crisi. Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

Fonti di informazioni

- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano
- Ufficio Tecnico del comune di Milano
- Bollettino sulla "Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e provincia – 1° semestre 2017"
- Borsa Immobiliare/Camera di Commercio di Milano
- Operatori commerciali di settore presenti in zona
- Conoscenze ed esperienze personali del settore immobiliare
- Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Anno 2017 – Semestre 1

Provincia: Milano

Comune: Milano

Fascia/zona: Periferica/MUSOCCO, CERTOSA, EXPO, C.NA MERLATA

Codice zona: D30

Destinazione: residenziale

<i>RESIDENZIALE</i>			
<i>Tipologia</i>	<i>stato conservativo</i>	<i>Valore Mercato (€/mq)</i>	
Abitazioni di tipo civile	Normale	min. 1800	max. 2450
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	min. 1600	max. 2250
Box	Normale	min. 1300	max. 1500

Valore unitario determinato dal perito estimatore: considerate le particolari condizioni della zona, del complesso condominiale, lo stato di manutenzione dell'unità immobiliare, ed al fine di



poter favorire la vendita anche in relazione ai "comparabili" dello stesso comparto edilizio reperibili sul mercato immobiliare, il sottoscritto PE determina il Valore unitario di:

Appartamento: **2.100,00 €/mq commerciale**

Box: **1.350 €/mq commerciale**

Valutazione/Stima dell'unità immobiliare costituita dall'appartamento e cantina + box

ID	Tipologia immobile	Superficie commerciale	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento + cantina	A/2 [abitazione di tipo civile]	153,70	€ 2.100,00	€ 322.770,00
Box	C/6 [autorimessa]	13,4	€ 1.350,00	€ 18.090,00
				€ 340.860,00

16

Adeguamenti e correzioni della stima:

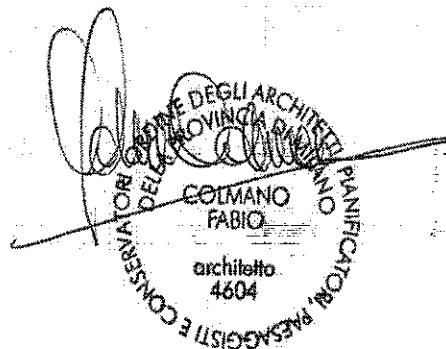
• Valore LOTTO	€ 340.860,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi	-€ 17.043,00
• Regolarizzazioni edilizie/catastali	-€ 2.500,00
• Spese condominiali scadute ed insolute di gestione ordinaria	-€ 6.698,44
Valore LOTTO al netto delle decurtazioni	€ 314.618,56

Prezzo base d'asta del LOTTO UNICO:

Prezzo di vendita nello stato "libero" (al netto delle detrazioni)	€ 314.620,00
Prezzo di vendita nello stato "occupato" (al netto delle detrazioni)	€ 251.700,00

Milano, 18 aprile 2018

L'esperto
Arch. Fabio Colmano



Arch. Fabio Colmano
Via Jacopo Dal Verme 5, 20159 Milano
Ordine Architetti Milano n: 4604
Albo CTU Tribunale Milano n° 11428
architetto@colmano.com



ALLEGATI:

1. Elaborato fotografico – Lotto unico
- 2.1. Atto di pignoramento – Condominio Perin del Vaga 20 (RGE 1446/2012)
- 2.2. Atto di pignoramento – Condominio Perin del Vaga 20 (RGE 3266/2013)
- 2.3. Atto di pignoramento – [REDACTED] (RGE 249/2017)
- 3.1. Atto di intervento – [REDACTED] (RGE 1446/2012)
- 3.2. Atto di intervento – [REDACTED] (RGE 1446/2012)
- 3.3. Atto di intervento – [REDACTED] (RGE 1446/2012)
- 3.4. Atto di intervento – [REDACTED] (RGE 1446/2012)
- 4.1. Certificato notarile (RGE 1446/2012)
- 4.2. Certificato notarile (RGE 249/2017)
- 5.1. Ispezione ipotecaria – appartamento sub 6
- 5.2. Ispezione ipotecaria – box sub 53
- 6.1. Atto di provenienza
- 6.2. Nota di trascrizione – Denuncia successione 70889/41227
- 6.3.1. Nota trascrizione – Assegnazione casa coniugale 45547/30780
- 6.3.2. Sentenza n. 698/2013 – Revoca assegnazione casa coniugale
- 6.4. Nota di trascrizione – Pignoramento 22685/16466 (RGE 1446/2012)
- 6.5. Nota di trascrizione – Pignoramento 790/575 (RGE 3266/2013)
- 6.6. Nota di trascrizione – Accettazione eredità 5047/3284
- 6.7. Nota di trascrizione – Pignoramento 8365/5677 (RGE 249/2017)

- 7.1. Visura storica – appartamento sub 6
- 7.2. Planimetria catastale – appartamento sub 6
- 7.3. APE (Attestato di Prestazione Energetica) – appartamento sub 6

- 8.1. Visura storica – box sub 53
- 8.2. Planimetria catastale – box sub 53

9. Estratto di mappa
10. Estratto PGT
- 11.1. Pratiche edilizie origine
- 11.2. Atti irreperibili
12. Agenzia delle Entrate – NO contratti locazione
13. Spese condominiali

