
TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE 3^A CIVILE -ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

ITALFONDIARIO SPA

contro



N. Gen. Rep. 1653/2014

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 17-11-2016 ore 12:00

Giudice: Dott. Sergio Rossetti

custode giudiziale: Avv. Paolo Borlone

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
LOTTO 001

Tecnico Incaricato: GEOM. MARCO ROSSETTI

Iscritto all'Albo degli Geometri della Provincia di Milano al n. 10029

Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 11287

C.F. RSSMRC76D01F205J - P.IVA N. 03501380962

con studio in BOLLATE - Via TRENTO 31/B

Telefono e fax 0238302785 - 0238303748 - Cellulare: 3332089137

e-mail: marcorst@hotmail.com



**A- appartamento in Milano (MI) Via San Dionigi 11 piano 1
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. ABITAZIONE USO APPARTAMENTO AL PIANO 1

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di unità immobiliare ad uso appartamento (categoria A/3) ubicata al piano primo del fabbricato condominiale sito in Milano in Via San Dionigi 11. All'u.i. si accede dalla Via San Dionigi attraverso ingresso condominiale e corridoio comune. L'u.i. oggetto di stima è sita al piano primo e si compone da un disimpegno corridoio, una cucina abitabile, una camera da letto ed un bagno. La cucina è dotata di balcone. L'u.i. oggetto di stima, comprese le relative pertinenze, sviluppa una superficie lorda di mq 50 circa.

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

- - Proprietà per 1/1

descrizione:

- **Fg. n. 584; Mapp. n. 28, Sub. 30,** Cat A/3; classe 3, consistenza vani 3; superf. cat. mq 53 posta al piano 1; rendita € 340,86, Via San Dionigi 11 Milano;

Coerenze dell'appartamento da nord in senso orario (rilevate da scheda catastale): immobile altra proprietà, Via San Dionigi, u.i. altra proprietà, corridoio comune, u.i. altra proprietà, cortile comune

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica a traffico scorrevole con parcheggi discreti

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale

servizi offerti dalla zona: asilo, scuole primarie e secondarie (buono), farmacie (buono), supermercati (buono), municipio e servizi comunali (buono), negozi al dettaglio, (buono), carabinieri e Polizia Locale (discreto), Ospedale strutture sanitarie (sufficiente), spazi verdi e Aree Agricole (buono) attrezzature per lo sport (buono). Gli immobili sono posizionati nel Comune di Milano in zona periferica a circa km 3 dallo svincolo della tangenziale Est .

Collegamenti pubblici (Km): stazione Metro linea 3 di Corvetto posta a circa mt 850 e fermata linee autobus ATM 95 posta a circa mt 200. Detti mezzi permettono il collegamento con il centro di Milano.

3. STATO DI POSSESSO

L'u.i. ad uso appartamento risultava occupata al momento del sopralluogo dall'esecutato signor e dalla propria famiglia (moglie ed un figlio minore) come dichiarato dallo stesso esecutato al custode giudiziale Avv. Paolo Borlone nel corso del sopralluogo esperito.

Il sottoscritto perito ha effettuato richiesta all'Agenzia delle Entrate la quale circa l'esistenza di contratti di locazione e/o detenzione esistenti riguardanti l'u.i. oggetto di stima e l'esecutato, ha evidenziato che: " *in riferimento alla Vostra istanza relativa alla Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.E n. 1653/2014, si comunica che da ricerche effettuate in data odierna al sistema della Banca Dati dell'Anagrafe Tributaria, in capo al Signor, qualei Dante Causa, nessun contratto di locazione e/o di comodato, con i dati catastali indicati, risulta registrato nel nostro Ufficio e neanche presso le altre Agenzie.*"

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: convenzione di P.R. n. 140587/3911/1962

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni nel ventennio antecedente il pignoramento:

Iscrizione volontaria: derivante da concessione a garanzia di mutuo contro il signor [REDACTED] (terzo datore di ipoteca) ed il signor [REDACTED] (debitore non datore di ipoteca - [REDACTED] in [REDACTED], gravante sull'u.i. oggetto di stima, a favore della **Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza S.p.a.** con atto di mutuo a firma del Dott. Lacchi Francesco in data 18/03/2008 al rep n. 55769/25536, iscritta alla Conservatoria dei RR.II. di Milano 1 in data 18/04/2008 ai nn. 23444/5088
Importo capitale: € 152.000,00
Importo ipoteca: € 228.000,00
Durata 25 anni

Riferita all'u.i. oggetto di esecuzione forzata.

4.2.2. pignoramenti:

Pignoramento: derivante da atto di pignoramento contro il signor [REDACTED] gravante sull'u.i. oggetto di stima, a favore di **Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza S.p.a.**, con atto rep n. 10657 del Tribunale di Milano del 27/05/2014 a firma dell'Avv.to Riccardo Rusconi trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Milano 1 in data 29/07/2014 ai nn. 39968/29369.

Riferito all'u.i. oggetto di esecuzione forzata.

4.2.3. Altre trascrizioni: nessuna;

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia: l'u.i. ad uso abitazione così come riscontrata in fatto non corrisponde a quanto rappresentato nella planimetria in quanto è stato demolito il disimpegno tra la cucina ed il corridoio indicato anche nell'originaria scheda catastale e detto spazio è stato annesso alla cucina previa demolizione della parete a confine con la cucina e la realizzazione di muratura e porta tra la cucina ed il corridoio - disimpegno d'ingresso previa prolungamento del divisorio tra il bagno e la cucina e la posa in opera di porta interna. Si evidenzia che dall'accesso all'ufficio comunale si è potuto solo prendere visione del titolo edilizio di realizzazione del complesso ove sono poste le u.i. (senza elaborati grafici) edificate ante 1 Settembre 1967 e che il Comune non ha rilevato nelle proprie ricerche delle pratiche edilizie autorizzative riferite all'u.i. oggetto di stima per tali modifiche rispetto allo stato originario. Le difformità edilizie sopra descritte risultano comunque sanabili con una pratica edilizia CILA/PDC in sanatoria raffigurante lo stato dei luoghi rilevato nel sopralluogo.

Il sottoscritto perito ritiene doversi stimare per la pratica edilizia in sanatoria, tenuto conto delle difformità edilizie rilevate nell'u.i. oggetto di stima come sopra descritte, che dovrà presentare il futuro aggiudicatario, un costo pari a € 1.700,00 circa, comprese le spese tecniche professionali.

4.3.1. Conformità catastale: si richiamano le difformità evidenziate al precedente capitolo rilevabili medesimamente nella scheda catastale dell'u.i. e si dovrà aggiornare conseguentemente detta scheda catastale con lo stato di fatto rilevato. Si dovrà pertanto presentare un DOCFA all'UTE con rappresentazione dello stato dei luoghi aggiornato dell'appartamento, successivamente alla presentazione della sanatoria al comune, che verrà predisposto dal futuro aggiudicatario, a mezzo professionista abilitato. **Per detto DOCFA si stima un costo di € 1.000,00, comprensivo degli oneri professionali.**

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Su richiesta del sottoscritto perito l'amministratore pro tempore studio Dacle Srl a mezzo del legale del condominio Avv. Valentina Bonfiglio produceva comunicazione e-mail con indicazione dell'entità delle spese condominiali e dei millesimi di comproprietà sugli enti condominiali per l'u.i. oggetto di stima. In particolare dalla comunicazione prodotta si rileva che "Il condominio San Dionigi 11 è inserito in un più ampio complesso condominiale, costituito dal super condominio San Dionigi 11-Ravenna 12,

ed i millesimi riferiti all'unità oggetto di esecuzione sono i seguenti:

- **Millesimi Condominio San Dionigi 11:**
proprietà e generali 10,135 - ascensori 8,278
Millesimi Super Condominio San Dionigi 11-Ravenna 12
proprietà 7,444 - generali 7,483 - riscaldamento 8,622"

L'Avv. Bonfiglio evidenziava che **"non vi sono particolari vincoli relativi all'u.f.; esiste servitù riferita ai pannelli del riscaldamento;"**.

Sulla scorta di quanto comunicato dall' Avv. Bonfiglio in riferimento all'u.i. oggetto di stima si desume quanto in appresso :

Spese ordinarie annue di gestione negli ultimi due anni di gestione: **dalle informazioni fornite ammontano a circa € 1.200,00 annui** (gestione ordinaria consuntivo 2013-2014 € 1.186,84 - gestione ordinaria consuntivo 2014-2015 € 1.256,32 - preventivo gestione ordinaria 2015-2016 € 1.043,70)

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: **l'Avv. Bonfiglio evidenziava che "non vi sono spese straordinarie deliberate o da deliberarsi"**.

Spese condominiali scadute ed insolute aggiornate alla data della perizia **€ 5.672,67**

Spesa straordinaria manutenzione: **l'Avv. Bonfiglio riferiva che "nel corso dell'assemblea del 29.06.2016 è stata approvata la delibera per il rifacimento dei frontalini dei balconi"**.

Cause in corso e atti ablativi: **l'Avv. Bonfiglio in merito evidenziava che: "non vi sono cause in corso ad accezione di quelle volte al recupero del credito nei confronti dei condomini morosi"**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

Il signor [REDACTED] per la proprietà dell'u.i. oggetto di stima, a far data dal **18/03/2008 ad oggi** in forza di atto di compravendita redatto a firma del Dott. Lacchi Francesco in data 18/03/2008 al n. 55768/25535 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 1 in data 17/04/2008 ai nn. 23308/13690. Con detto atto acquistava l'u.i. oggetto di stima dalla Lari Srl.

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio)

6.2.1 [REDACTED] Srl, proprietaria dell'u.i. oggetto di stima **dal 13/9/2007 e sino al 18/03/2008** in forza di atto di compravendita redatto dal notaio Dott. Alberto Gallizia in data 13/9/2007 al n. 59740/14112 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 1 in data 28/09/2007 ai nn. 74476/43667.

Con detto atto veniva trasferita alla [REDACTED] Srl la proprietà dell'u.i. oggetto di stima (unitamente ad altra u.i.) dalla S.C.I.P. Societa' Cartolarizzazione Immobili Pubblici S.r.l.

6.2.2 S.C.I.P. - Societa' Cartolarizzazione Immobili Pubblici S.r.l., proprietaria dell'u.i. oggetto di stima **dal 21/11/2002 e sino al 13/9/2007** in forza di trasferimento per cartolarizzazione per decreto del Ministero delle Finanze del 21/11/2002 n. 279/2002 pubblicato sulla G.U. n. 279 del 28/11/2002 ed in forza del D.L. n. 351 del 25 Giugno 2001 convertito in Legge n. 410 del 23/11/2001 e successive modificazioni. Con detto atto la proprietà del fabbricato di Via San Dionigi 11 ove è posta l'u.i. oggetto di stima (foglio 584 - mapp. 28 e 53 così descritto nell'allegato al decreto riportato nella G.U.) le veniva trasferita dall'I.N.P.D.A.I. di Roma a seguito di dismissione del suo patrimonio immobiliare come riportato nei decreti legge sopra indicati.

6.2.3 I.N.P.D.A.I. - ISTITUTO NAZIONALE DI PREVIDENZA PER I DIRIGENTI DI AZIENDE INDUSTRIALI proprietaria del fabbricato ove è posta l'u.i. oggetto di stima al ventennio antecedente il pignoramento e sino al 21/11/2002 in forza di titoli antecedenti al ventennio.

NOTA DEL PERITO: Il sottoscritto perito pone in evidenza che nella relazione notarile sostitutiva della documentazione ipocatastale redatta dal notaio Chiara Branchini prodotta dal precedente ed allegato in atti, nella storia ipotecaria viene specificato che riguardo alla SCIP Srl ed alla sua provenienza viene citato il titolo Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 21/11/2002, ma non viene posta in evidenza la precedente proprietà INPDAI all'interno del ventennio che ha trasferito la proprietà dell'immobile a SCIP Srl. Si evidenzia che nell'allegato al Decreto del 31/5/2002 estratto dalla Gazzetta Ufficiale 147/2002 viene indicato il

fabbricato di Via San Dionigi 11 con individuazione catastale del foglio 584 e dei mappali 28 e 53, riguardante in pratica, per quanto riscontrabile, l'intero fabbricato, ma dalle visure ipotecarie espletate non si è rilevata una specifica trascrizione dell'atto in riferimento all'u.i. oggetto di stima (sub. 30). In particolare è da evidenziarsi che nella nota di trascrizione reperita alla Conservatoria di Milano 1 - Reg. gen. n. 59282 Reg. part. n. 33838 del 30/07/2004 - si rileva che risultano trascritte nel quadro B gran parte delle u.i. facenti parte del fabbricato ove è posta l'u.i., ma non risulta riportato il sub. 30 che individua l'u.i. oggetto di stima. Nella nota di trascrizione reperita alla Conservatoria di Milano 1 - Reg. gen. n. 61275 - Reg. part. n. 34035 del 04/08/2005 si rileva che nel quadro B risulta individuato il fabbricato genericamente come Foglio 584 Particella 28 contraddistinto come "ENTE URBANO". Nel quadro D di detta nota si rileva la seguente descrizione "gli immobili individuati con il suddetto Decreto, dei quali fa parte l'immobile descritto nel presente quadro "B" e precisamente l'appartamento in Comune di Milano, Via San Dionigi n.11, scala B, interno n. 8, al secondo piano composto da ingresso, due camere, cucina, bagno e balcone. confini: a nord: proprietà di terzi; ad est: vano scale, vano ascensore, passaggio comune e proprietà di terzi; a sud: proprietà di terzi e la via San Dionigi; ad ovest: ancora la Via San Dionigi e proprietà di terzi."

La descrizione di detta u.i. non corrisponde a quella del quadro B (ente urbano e non singola u.i. con sub. Identificativo) e nemmeno a quella dell'u.i. oggetto di stima.

Nella nota di trascrizione reperita alla Conservatoria di Milano 1 - Reg. gen. n. 73718 - Reg. part. n. 42462 del 30/09/2005 si rileva che nel quadro B risulta individuato il fabbricato genericamente come Foglio 584 Particella 28 contraddistinto come "ENTE URBANO" con indicazione "piano 3". Nel quadro D di detta nota si rileva la seguente descrizione "si precisa che in attuazione dell'art. 3 comma 1 del Decreto Legge n. 351/2001, il Ministero dell'Economia e delle Finanze, con decreto in data 21 novembre 2002 (pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale in data 28 novembre 2002 n. 279) ha trasferito in proprietà a titolo oneroso alla S.C.I.P. - Società Cartolarizzazione Immobili Pubblici S.R.L., gli immobili individuati con Decreto Dirigenziale 31 maggio 2002 n. 16358 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della repubblica italiana del 25 giugno 2002 n. 147, facenti parte del patrimonio dell'I.N.P.D.A.I."

Il sottoscritto perito ha richiesto chiarimenti al Notaio Alberto Gallizia che aveva trattato su incarico di SCIP Srl le vendite degli immobili del fabbricato di Via San Dionigi 11 e predisposto le relative note di trascrizione ante vendite (riguardanti il trasferimento da INPDAI e SCIP) il quale ha evidenziato che essendo stato trascritto l'intero fabbricato come ente urbano nelle trascrizioni effettuate è ricompresa in esse anche l'u.i. oggetto di stima e pertanto ha evidenziato che è garantita la continuità delle trascrizioni nel ventennio.

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 P.E. atti PG 22693/566/ER1962 DEL 11/7/1962 licenza edilizia n. 1842 rilasciata alla Immobiliare Ravenna per la realizzazione di fabbricato ad uso abitazione in Via San Dionigi 11

P.E. atti PG 267255/26854/1962 DEL 6/3/1953 licenza edilizia rilasciata alla Immobiliare Ravenna per le seguenti opere autorizzate: "sopralzo di un piano fuori terra ad uso abitazione in aggiunta alle opere autorizzate l'11.7.1962 con licenza n. 1842 - atti 22693/566/ER1962"

7.3 abitabilità nella pratica edilizia si è rilevata la licenza di occupazione n. 6 del 8/1/1970 - atti 102672/11986/1968 rilasciata alla soc. Immobiliare Ravenna per l'occupazione dei locali nello stabile in Via San Dionigi 11 a far data dal 15/4/1964.

7.4 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico vigente: **Il Piano di Governo del Territorio del Comune di Milano attualmente vigente** è quello comprensivo delle ultime modifiche apportate a seguito della Determinazione Dirigenziale n. 48/2014 del 17/12/2014 "Secondo Aggiornamento generale del Piano dei Servizi del PGT" e delle modifiche apportate a seguito della Determinazione Dirigenziale n. 43 del 25/11/2014 "Ricognizione delle "zone A di Recupero" e delle "zone B di recupero" del PRG del 1980 e relative varianti, in attuazione dell'art. 34 delle Norme di Attuazione



del Piano delle Regole del PGT". destinazione urbanistica PGT: "articolo 15.2 tessuti urbani compatti a cortina "

art. 14 Definizione

1. Gli ambiti contraddistinti da un disegno urbanistico riconoscibile (adr) sono le parti di città dove sussiste l'unitarietà morfologica dei diversi tessuti e il consolidato rapporto tra spazi privati e pubblici.
2. all'interno degli adr sono individuati:
 - a. tessuti urbani compatti a cortina; b. tessuti urbani a impianto aperto; c. tessuti urbani della città giardino; d. tipologia rurale; e. insiemi urbani unitari.
3. L'obiettivo in questi ambiti è di regolare gli interventi di trasformazione di aree, nella maggior parte edificate, che presentano caratteristiche insediative omogenee.

art. 15 Disciplina

1. La tav. r.02 - Indicazioni morfologiche - del Piano delle regole identifica e disciplina i tessuti indicati all'art. 14 comma 2, dettando le regole applicabili ai medesimi.
2. nei tessuti urbani compatti a cortina, gli interventi edilizi diretti seguono le seguenti indicazioni:
 - a. la costruzione in cortina deve arrivare sino alla linea di altezza dell'edificio più basso adiacente alla costruzione; laddove quest'ultimo fosse più basso rispetto all'altezza esistente è fatto salvo il mantenimento dell'altezza esistente;
 - b. all'interno del tessuto urbano Consolidato (tuC), l'edificazione in tutto o in parte all'interno dei cortili dovrà essere di altezza inferiore o pari (fatto salvo il rispetto delle norme igienico-sanitarie e regolamentari esistenti) a quella dell'edificio preesistente. i diritti edificatori potranno essere totalmente o parzialmente trasferiti.
 - c. in presenza di frontespizi ciechi l'edificazione deve essere in aderenza, salva la dimostrazione di impossibilità.
3. nei tessuti urbani a impianto aperto gli interventi edilizi diretti mantengono gli allineamenti in rapporto alle edificazioni preesistenti sullo spazio pubblico.
4. nei tessuti urbani della città giardino gli interventi edilizi diretti mantengono i caratteri morfologici del tessuto: tipologie edilizie, allineamenti, numero dei piani dell'eventuale edificio preesistente, oggetto dell'intervento.
5. nella tipologia rurale gli interventi edilizi diretti possono utilizzare il volume fisico esistente, facendo ricorso a diritti edificatori perequati, con il mantenimento delle caratteristiche originarie dell'edificio.
6. negli insiemi urbani unitari gli interventi di ristrutturazione edilizia e gli interventi di nuova costruzione sono ammessi secondo le modalità previste dal precedente art. 11 e comunque non possono essere realizzati mediante modalità diretta non convenzionata in quanto gli aspetti tipologici-morfologici-planivolumetrici costituiscono oggetto di convenzionamento. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica, diversamente da quanto disciplinato dal precedente art. 11, sono subordinati alla predisposizione di un piano o programma attuativo esteso all'intero perimetro dell'insieme urbano unitario.
7. Qualora sia dimostrata l'impossibilità dell'attuazione delle previsioni stabilite dai precedenti commi, resta salva la facoltà di procedere con modalità diretta convenzionata in aree di intervento sino a 15.000 mq e con pianificazione attuativa in aree di intervento superiori ai 15.000 mq, relativa alle soluzioni planivolumetriche, secondo le disposizioni del titolo e delle presenti norme salvo per quanto previsto dal comma 2 lett. b. del presente articolo.
8. rapporto di copertura (rc):
 - I. $rc \leq$ esistente negli interventi sino alla ristrutturazione edilizia;
 - II. $rc \leq 60\%$ negli interventi di nuova costruzione e ristrutturazione urbanistica.

In merito alla conformità urbanistica dell'immobile il sottoscritto perito evidenzia che trattasi di fabbricato edificato con probabile sfruttamento di tutte le volumetrie all'epoca ricavabili. È da evidenziarsi che l'immobile è posizionato in zona di PGT ove è ammessa la residenza come destinazione principale.

Descrizione appartamento - punto A lotto 001

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di unità immobiliare ad uso appartamento (categoria A/3) ubicata al piano primo del fabbricato condominiale di sette piani sito in Milano in Via San Dionigi 11. Si evidenzia che il fabbricato di Via San Dionigi 11 fa parte del supercondominio con l'immobile di Via Ravenna 12. Al fabbricato ove è posta l'u.i. oggetto di stima si accede dalla Via San Dionigi attraverso ingresso condominiale e corridoio comune con ascensori che conducono ai vari piani. L'u.i. oggetto di stima è ubicata al piano primo e si compone di un disimpegno corridoio, una cucina abitabile, una camera da letto ed un bagno. La

cucina è dotata di un balcone prospettante sul cortile comune. I pavimenti dei locali disimpegno e camera da letto sono in piastrelle di graniglia, mentre quelli del bagno e della cucina sono in piastrelle monocottura. Le porte interne sono in legno. Le pareti dei locali sono tinteggiate ad eccezione del bagno e di quelle della cucina che sono rivestite con piastrelle sino ad un'altezza di circa mt 1,80. Gli infissi esterni dell'u.i. sono in legno. I plafoni sono intonacati a civile e tinteggiati.

Gli impianti dell'abitazione sono di tipo sottotraccia e non sono state rilevate le dichiarazioni di conformità degli impianti installati. A tal proposito il Signor Atef nel corso del sopralluogo ha evidenziato al sottoscritto perito di non essere in possesso di alcuna certificazione di conformità degli impianti e di non essere a conoscenza della loro eventuale esistenza. L'impianto di riscaldamento è centralizzato con diffusione di calore a mezzo di pannelli dislocati a pavimento nell'u.i.. Nella parete del bagno è presente uno scaldabagno murale per la produzione di acqua calda sanitaria

Nel complesso l'abitazione si presenta in stato di manutenzione e conservazione non ottimale, considerata la sua vetustà, necessitando di interventi di rinnovamento delle finiture e degli impianti.

L'u.i. ad uso appartamento oggetto di stima, comprese le relative pertinenze, sviluppa una superficie lorda di mq 50 circa.

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

- **Ataa Atef** - Proprietà per 1/1

descrizione:

- **Fg. n. 584; Mapp. n. 28, Sub. 30**, Cat A/3; classe 3, consistenza vani 3; superf. cat. mq 53 posta al piano 1; rendita € 340,86, Via San Dionigi 11 Milano;

Coerenze dell'appartamento da nord in senso orario (rilevate da scheda catastale): immobile altra proprietà, Via San Dionigi, u.i. altra proprietà, corridoio comune, u.i. altra proprietà, cortile comune

L'edificio è stato costruito negli anni 1962 - 1964.

L'u.i. ad uso abitazione ha un'altezza interna pari a circa mt 2,90

Ai fini della determinazione del valore di stima dell'u.i. si procede in appresso a determinare le superfici commerciali dell'u.i. come sotto riepilogate con utilizzo di indici correttivi a seconda della destinazione d'uso degli spazi.

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Abitazione piano primo	49,20	1,00	49,10	est, ovest	scarse
Balconi piano primo	3,84	0,33	1,27	ovest	scarse
Totale			50,37		
			Arr. 50,00		
Totale			50,00		

Caratteristiche descrittive:

Fondazioni (struttura): materiale/tipologia: non conosciute
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Strutture verticali (struttura): materiale: cemento armato e/o doppio uni
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Solai (struttura): tipologia: c.a. - laterocemento
Condizione: non verificata
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Muratura (struttura): tipologia: portante con rivestimento esterno di facciata in piastrelline
Condizioni: discrete
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Copertura (struttura e rivestimento) tipologia: a falde manto di copertura in lastre
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

- Infissi interni (componente edilizia):* tipologia: ante a battente in legno
Condizioni : scarse
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Infissi esterni (componente edilizia):* tipologia: ante a battente in legno nei locali cucina e bagno
Condizioni: scarse
tipologia: ante a battente in alluminio nella camera da letto
Condizioni: discrete
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Plafoni (componente edilizia):* materiale: stabilitura e mani di pittura.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico
- Pareti (interne):* materiale: forati +intonaco a civile
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Rivestimento (componente edilizia):* ubicazione: bagno e cucina: piastrelle
materiale: ceramica
- Pavimenti :* ubicazione: in bagno e cucina - piastrelle ceramica
(componente edilizia): ubicazione: nel disimpegno e nella camera - piastrelle graniglia
ubicazione: nel balcone - piastrelle gres da esterno
- Gas (impianto):* alimentazione: gas per cucina
condizioni: funzionante
certificazioni: non conosciute
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Elettrico (impianto):* tipologia: sottotraccia, tensione: 220V
condizioni: funzionante
Certificazioni: non conosciuta
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Fognatura (impianto):* tipologia: separata
Fognatura: comunale
Condizioni: non ispezionata
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Idrico (impianto):* alimentazione: lavello cucina e apparecchi sanitari bagno;
Condizioni : funzionante
Certificazioni:certificazioni: non conosciuta
Bagno completo di apparecchi idrosanitari
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Termico (impianto):* tipologia: centralizzato con diffusione di calore a pannelli
posizionati a pavimento nell'u.i.. Acqua calda sanitaria prodotta
da scaldabagno posizionato a parete nel bagno
condizioni: funzionante
Certificazioni: non conosciuta
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Certificazione energetica:* L'appartamento non risulta dotato di certificazione APE.(non redatta sulla scorta indicazioni fornite da Giudici della sezione in merito ad orientamento della Sezione esecuzioni anche a seguito di quanto previsto dal DGS 17/7/2015 X_3868)

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1 Criterio di stima

Il sottoscritto perito, preso atto dello stato e condizioni dell'u.i. oggetto di esecuzione forzata, della sua ubicazione, delle difformità edilizie riscontrate nell'u.i., dell'anno di costruzione del fabbricato, delle finiture interne ed esterne dell'u.i., dei lavori di manutenzione straordinaria da eseguirsi per rinnovamento delle finiture e degli impianti dell'u.i., ha effettuato delle ricerche di mercato in zona, raccogliendo gli elementi ritenuti utili per poter procedere alla determinazione del valore di mercato del bene oggetto di stima. In sede di elaborazione dei dati e degli elementi raccolti, operate le opportune comparazioni sia presso operatori del settore e sia su



listini specializzati quali il listino imm.re CCIAA e quotazioni immobili Agenzia del Territorio ove si sono rilevati in zona dei prezzi unitari oscillanti tra € 1.400 ed € 1.800 al mq per abitazioni ad uso appartamento con caratteristiche simili da valutarsi a seconda dell'ubicazione, della vetustà, delle caratteristiche costruttive e del loro stato e condizioni.

Il sottoscritto perito nella formulazione della propria stima ha così tenuto conto di quanto sopra indicato, nonché delle odierne difficoltà nel mercato delle compravendite immobiliari a causa della crisi economica in atto a livello mondiale (con conseguente stallo e difficoltà delle banche anche nella concessione di mutui ipotecari) che ha limitato conseguentemente la domanda immobiliare nelle compravendite influenzando negativamente anche sulla stima del valore dell'u.i. Il sottoscritto perito ha determinato così il prezzo **dell'u.i. in € 1.500,00/mq**

8.2. Fonti di informazioni

- Catasto di Milano,
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1
- Ufficio Tecnico del comune di Milano
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato immobiliare di Milano
- Listini tecnici e riviste specializzate di rilevazione prezzi immobiliari:
 - Rilevazione prezzi di mercato anno 2016 Prezziario Imm.re di Milano e provincia
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 1° semestre 2016

8.3. Valutazioni corpi

ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore diritto e quota
A	appartamento	50,00	€ 1'500,00	€ 75.000,00
				€ 75.000,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 5 % per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	- € 3.750,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale:	- € 2.700,00
Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita	- € 2.400,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico nessuno dell'acquirente:	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

Giudizio di comoda divisibilità: l'u.i per la sua conformazione non risulta comodamente divisibile.

8.5. Prezzo base d'asta del lotto A libero

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano **€. 66.150,00**

Il perito
Geom. Marco Rossetti



ALLEGATI

A - elenco formalità e trascrizioni pregiudizievoli

B - descrizione del bene individuazione catastale e coerenze

C- - rilievo fotografico, scheda catastale

- 1- visura catastale, estratto mappa e scheda catastale
- 2- Copia titoli edilizi, licenza occupazione reperiti in Comune e lettera dell'ufficio edilizia privata di assenza pratiche edilizie per modifiche
- 3- stralcio PGT zona e NTA
- 4- Comunicazione mail agenzia Entrate circa la presenza di contratti locazione
- 5- comunicazione amministratore condominio circa le spese condominiali dell'u.i. oggetto di stima
- 6- Atto di provenienza acquisto dell'u.i.
- 7- Visure ipotecarie esperite
- 8- stralcio elenco immobili da GU 147 2002 con individuazione immobili soggetti a trasferimento da INPDAI a SCIP ricomprendente il fabbricato di Via San Dionigi 11
- 9- Copia attestazioni invio e-mail perizia al legale del creditore precedente, intervenuti, al custode ed al debitore esecutato

