

---

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

Creditore Procedente:  
**Condominio Via Pace 7 – San Donato Milanese (MI)**

contro:

N° Gen. Rep. **1496/2015**  
*data udienza ex art. 569 c.p.c.: 02-10-2018 ore 10.15*

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. Giuseppe Fiengo**  
Custode: **SIVAG S.p.A.**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto Unico**

**Esperto alla stima** arch. Alessandra Testa  
**Albo Architetti Provincia di Milano:** 17466  
**Albo CTU Tribunale di Milano:** 13520  
**Codice fiscale:** TSTLSN85R52F205R  
**Partita IVA:** 07683070960  
**Studio in:** Via Imperia 24 - Milano  
**Telefono:** 338.1296750  
**Fax:** 02.84810738  
**Email:** arch.alessandratesta@alice.it  
**Pec:** testa.17466@oamilano.it



**INDICE**

<b>RIEPILOGO SINTETICO</b>		<b>3</b>
<b>1</b>	<b>IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b>	<b>4-5</b>
1.1	QUOTA E TIPOLOGIA DEL DIRITTO	4
1.2	IDENTIFICAZIONE AL CATASTO FABBRICATI	4
1.3	COERENZE E CONFINI	4
1.4	ESTREMI ATTO DI PIGNORAMENTO	4
1.5	ESTREMI TITOLO DI PROVENIENZA	5
<b>2</b>	<b>DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>STATO DI POSSESSO</b>	<b>5-6</b>
3.1	STATO DEI BENI AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO	5
3.2	ESISTENZA DI CONTRATTI DI AFFITTO	5-6
<b>4</b>	<b>VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b>	<b>6</b>
4.1	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE	6
4.1.1	<i>Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli</i>	6
4.1.2	<i>Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale</i>	6
4.1.3	<i>Atti di asservimento urbanistico</i>	6
4.1.4	<i>Altre limitazioni d'uso</i>	6
4.2	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA	6
4.2.1	Iscrizioni	6
4.2.2	Trascrizioni	6
4.2.3	Altre iscrizioni/trascrizioni	6
4.2.4	Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti	6
4.3	MISURE PENALI	6
<b>5</b>	<b>ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b>	<b>6-7</b>
	Spese di gestione condominiale	6-7
	Millesimi di proprietà	7
	Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili	7
	Attestato di Certificazione Energetica	7
	Certificazioni di conformità degli impianti	7
<b>6</b>	<b>ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b>	<b>7</b>
<b>7</b>	<b>CONFORMITÀ EDILIZIA-CATASTALE-URBANISTICA</b>	<b>8-9</b>
7.1	Conformità edilizia	8
7.2	Conformità catastale	9
7.3	Conformità urbanistica	9
<b>APPROFONDIMENTI</b>		
A.1	DESCRIZIONE FABBRICATO	9-10
A.2	DESCRIZIONE IMMOBILE	10-12
A.3	INFORMAZIONI RELATIVE AL CALCOLO DELLA CONSISTENZA	12
<b>8</b>	<b>VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b>	<b>13-14</b>
8.1	Criterio di stima	13
8.2	Fonti di informazione	13
8.3	Valutazione	13
8.4	Adeguamenti e correzioni della stima	14
8.5	Prezzo base d'asta del lotto	14



**RIEPILOGO SINTETICO****LOTTO UNICO**

Beni in San Donato Milanese (MI) - Via Pace n. 7

**CORPO A**

Appartamento posto a piano rialzato della scala B di tre locali oltre servizi.

**CORPO B**

Vano cantina cieco al piano interrato.

**- DATI CATASTALI**

**CORPO A** - **Categoria:** Abitazione di tipo economico [A/3]. **Dati catastali:** Comune di San Donato Milanese (Codice H827) – foglio 14 – particella 49 – subalterno 28 – zona cens. 1 – categoria A/3 – classe 2 – consistenza 5 vani – superficie catastale totale 62 m<sup>2</sup> – superficie catastale totale escluse aree scoperte 62 m<sup>2</sup> – Rendita € 387,34 – Via Pace n. 7 piano T scala B.

**CORPO B** - **Categoria:** Deposito [C/2] **Dati catastali:** Comune di San Donato Milanese (Codice H827) – foglio 14 – particella 49 – subalterno 96 – zona cens. 1 – categoria C/2 – classe 3 – consistenza 10 m<sup>2</sup> – superficie catastale totale 10 m<sup>2</sup> – Rendita € 14,98 – Via Pace n. 7 piano S1 (viene indicato scala C).

**- POSSESSO****Sopralluoghi**

**CORPO A** - Il sopralluogo è stato effettuato in data 13/06/2018 con il Custode giudiziario. L'unità è occupata dalla signora

**CORPO B** - Un primo sopralluogo è stato effettuato sempre in data 13/06/2018 e, nell'occasione, si è potuto solo individuare il vano ma non accedervi in quanto l'occupante l'appartamento ha dichiarato di non utilizzare il vano cantina e non avere a disposizione le chiavi. Si è proceduto a successivo sopralluogo in data 19/07/2018 con il Custode giudiziario e con l'ausilio del fabbro, per l'apertura del lucchetto di chiusura.

**Contratto di Locazione**

L'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Lodi – Ufficio Territoriale, ha risposto in data 01/06/2018 comunicando la presenza di contratto registrato telematicamente al n. 102679 – serie 3 – il 21/12/2006, avente a oggetto sia il corpo A sia il corpo B, sebbene non siano specificati gli identificativi catastali, con durata di anni 4 e decorrenza dal giorno 26/11/2004 e durata sino al 25/11/2008, da intendersi rinnovato per ulteriori anni 4, stipulato tra la signora

e la Signora come da risposta dell'U.T. di Lodi, "a tutt'oggi non risultano ulteriori proroghe e l'ultima proroga fa scadere la durata del contratto al 25/11/2016". Il conduttore tuttavia occupa ancora il CORPO A.

**- CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI**

Sì.

**- PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO**

**Valore di stima del lotto:** € 112.500,00  
con riduzione del 5% dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi e al netto, oltre che delle spese insolute e dei costi di regolarizzazione

**Valore del lotto al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova:** € 93.425,48

**Prezzo di vendita arrotondato del lotto nello stato "libero":** € 93.500,00  
**Prezzo di vendita arrotondato del lotto nello stato "occupato":** € 79.500,00



**Beni in San Donato Milanese (MI), Via Pace n. 7**

**LOTTO UNICO**

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

**CORPO A**

Appartamento posto a piano terra della scala B di tre locali oltre servizi.

**CORPO B**

Vano cantina cieco al piano interrato.

**1.1 QUOTA E TIPOLOGIA DEL DIRITTO**

Quota di piena proprietà di:

Nato c

Cod. Fiscale:

**1.2 IDENTIFICAZIONE AL CATASTO FABBRICATI**

**CORPO A**

Comune di San Donato Milanese (Codice H827) – foglio 14 – particella 49 – subalterno 28 – zona cens. 1 – categoria **A/3** – classe 2 – consistenza 5 vani – superficie catastale totale 62 m<sup>2</sup> – superficie catastale totale escluse aree scoperte 62 m<sup>2</sup> – Rendita € 387,34 – Via Pace n. 7 piano T scala B.

**CORPO B**

Comune di San Donato Milanese (Codice H827) – foglio 14 – particella 49 – subalterno 96 – zona cens. 1 – categoria **C/2** – classe 3 – consistenza 10 m<sup>2</sup> – superficie catastale totale 10 m<sup>2</sup> – Rendita € 14,98 – Via Pace n. 7 piano S1 (viene indicato scala C).

**1.3 COERENZE E CONFINI**

Da nord in senso orario, con riferimento al titolo di provenienza, alle planimetrie catastali e come meglio in fatto:

**CORPO A**

Via Monte Grappa; Via Cesare Battisti; altra unità proprietà di terzi per due lati; pianerotolo comune per due lati; altra unità proprietà di terzi per tre lati.

**CORPO B**

corridoio comune; cantina proprietà di terzi; cantina proprietà di terzi; terrapieno.

**1.4 ESTREMI ATTO DI PIGNORAMENTO**

Atto di pignoramento di cui all'atto giudiziario in data 11/06/2015 – repertorio 28085 – Tribunale di Milano - trascritto a Milano il 01/07/2015 ai nn. 63225/41744. Nella Sezione D si legge: "Si richiede la trascrizione del pignoramento fino alla concorrenza di euro 13.849,58 oltre interessi e spese occorrente".



### **1.5 ESTREMI TITOLO DI PROVENIENZA**

La piena proprietà dell'immobile è pervenuta alla debitrice in forza di atto di compravendita in data 02/05/2000 Notaio Ezio Ricci di Milano rep. n. 34832/3939. L'atto è stato trascritto a Milano 2 in data 08/05/2000 ai nn. 43161/29462. La debitrice dichiarava all'atto di essere coniugata in regime di separazione dei beni.

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

L'immobile oggetto della Procedura si colloca in Comune di San Donato Milanese (MI), a sud-est di Milano, in zona centrale, a 300 metri dal Comune, servita da mezzi pubblici, con presenza di numerose attività commerciali, a circa 800 metri dall'area terziario/direzionale detta "Metanopoli". Fermata linea metropolitana M3 San Donato a circa 3 Km.

### **3. STATO DI OCCUPAZIONE DEL BENE:**

#### **3.1 STATO DEI BENI AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO**

##### **CORPO A**

Il sopralluogo è stato effettuato in data 13/06/2018 alla presenza del Custode giudiziario. L'unità è occupata dalla signora

##### **CORPO B**

Un primo sopralluogo è stato effettuato sempre in data 13/06/2018 alla presenza del Custode giudiziario e, nell'occasione, si è potuto solo individuare il vano ma non accedervi in quanto l'occupante l'appartamento ha dichiarato di non utilizzare il vano cantina e non avere a disposizione le chiavi. Successivamente si sono presi contatti con l'Amministratore per informarsi in merito all'utilizzo dello stesso: l'Amministrazione non ha saputo riferire a chi fosse in uso. Dopo alcuni giorni dall'apposizione di un cartello sulla porta del vano con cui si invitava l'eventuale occupante a prendere contatti con l'Amministratore, lo stesso ha riferito di non aver ricevuto chiamate. Si è pertanto proceduto a successivo sopralluogo in data 19/07/2018 con il Custode giudiziario e il fabbro per l'apertura del lucchetto di chiusura.

#### Note.

- Dal Certificato di Residenza Storico reperito presso l'Anagrafe del Comune di San Donato risulta che la debitrice è emigrata a Milano il 05/08/2002.
- Dal Certificato storico reperito presso l'Anagrafe del Comune di Milano risulta che la debitrice è stata cancellata dall'Anagrafe dal 31/10/2015 per irreperibilità.
- Dall'Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio reperito presso l'Anagrafe del Comune di San Donato Milanese risulta che: la debitrice aveva contratto matrimonio in data \_\_\_\_\_ in \_\_\_\_\_ con \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio gli sposi avevano scelto il regime della separazione dei beni; con provvedimento del Tribunale di Milano in data \_\_\_\_\_ è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi; i coniugi hanno presentato ricorso al Tribunale di Milano per ottenere la cessazione degli effetti civili del matrimonio; con sentenza del Tribunale \_\_\_\_\_ data \_\_\_\_\_ dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio.

#### **3.2 ESISTENZA DI CONTRATTI DI AFFITTO**

A seguito di richiesta della sottoscritta, l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Lodi – Ufficio Territoriale, ha risposto in data 01/06/2018 comunicando la presenza di contratto registrato telematicamente al n. 102679 – serie 3 – il 21/12/2006, avente a oggetto sia il corpo A sia il corpo B, sebbene non siano specificati gli identificativi catastali, con durata di anni 4 e decorrenza dal giorno 26/11/2004 e durata sino al 25/11/2008, da intendersi rinnovato per ulteriori anni 4, stipulato tra la signora \_\_\_\_\_ ; la Signora \_\_\_\_\_ ; \_\_\_\_\_ ; \_\_\_\_\_ . Come da risposta dell'U.T. di Lodi, "a tutt'oggi non risultano ul-



teriori proroghe e l'ultima proroga fa scadere la durata del contratto al 25/11/2016". Il conduttore tuttavia occupa ancora il CORPO A.

#### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

Si riportano le trascrizioni e le iscrizioni gravanti sul bene pignorato risultanti dalla documentazione ipocatastale in atti alla data del 09/07/2015 e dalla verifica aggiornata effettuata dalla sottoscritta presso la Conservatoria dei RR.II. sui beni e sulla debitrice:

##### **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:*

Nessuno.

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:**

Nessuna.

**4.2.2 Trascrizioni:**

- **Pignoramento**

A favore di: Condominio Via Pace 7 San Donato Milanese – C.F. 95548770155

Contro:

Derivante da: atto giudiziario Tribunale di Milano in data 11/06/2015 – repertorio 28085

Trascritto a: Milano 2 il 01/07/2015 ai nn. 63225/41744

**4.2.3 Altre iscrizioni/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:**

Su richiesta della scrivente all'Amministratore del Condominio in merito allo stato debitorio aggiornato sia per la gestione ordinaria, sia per lavori di manutenzione straordinaria in corso, all'ammontare annuo delle spese condominiali, al regolamento di condominio, ai millesimi di proprietà, eventuali interventi di manutenzione straordinaria deliberati non ancora effettuati con relativo importo a carico, lo stesso ha risposto in data 12/04/2018 indicando quanto segue:

« [...]

- il Condominio redige un bilancio annuale dal 01/10 al 30/09 di ogni anno;



- la sussistenza delle spese condominiali insolute nell'anno in corso (2017/2018) è pari ad Euro **2.745,09**;
- la sussistenza delle spese condominiali insolute nell'anno precedente (2016/2017) è pari ad Euro **2.861,75**;
- la sussistenza delle spese condominiali antecedenti (prima del 2016/2017) è pari ad Euro **20.023,72**;
- la sussistenza delle spese condominiali per lavori di manutenzione straordinaria è pari ad Euro **7.142,68**;
- l'ammontare annuo delle spese condominiali è pari ad Euro **2.745,09**;
- i millesimi di proprietà sono pari a n. **11,00** su n. 1.000,00 totali;
- gli interventi di manutenzione deliberati ammontano ad Euro 728.669,09 ed i lavori sono stati completati.

Si precisa che NON sussistono procedimenti giudiziari relativi a parti comuni dell'edificio».

#### AVVERTENZA

Il futuro aggiudicatario dovrà aver cura di acquisire presso l'Amministrazione le necessarie informazioni al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile relativi agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione nonché ulteriori eventuali spese a carico per lavori di manutenzione straordinaria e stato in essere di liti giudiziarie.

#### MILLESIMI DI PROPRIETÀ

**11,00** come da informazioni fornite dall'Amministratore.

#### ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

##### **CORPO A**

Non accessibile per assenza di servoscala da cortile a pianerottolo.

##### **CORPO B**

Non accessibile per assenza di ascensore/servoscala per accesso al piano interrato.

#### ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Non presente.

#### CERTIFICAZIONI DI CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI

Non presenti.

#### **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/proprietario**

**dal 02 maggio 2000 a oggi (attuale proprietaria)**

- quota intera di piena proprietà

In forza di atto di compravendita di cui al punto 1.5.

Vendono:

**Titolare/proprietario**

**dal 10 aprile 1990 al 01 maggio 2000**

nato a ' \_\_\_\_\_

per la

quota di ½ ciascuno in regime di comunione dei beni.

In forza di atto di compravendita Notaio Nicoletta Scherillo di Milano rep. n. 38852, trascritto a Milano 2 in data 15/05/1990 ai nn. 39894/29057.

Vende: f



**7. CONFORMITÀ EDILIZIA-CATASTALE-URBANISTICA:****7.1 CONFORMITÀ EDILIZIA****CRONOLOGIA EDILIZIA****Atti di fabbrica**

**Nulla Osta n. 303 in data 20/02/1959** per "costruzione di una casa ad uso abitazione".

**Abitabilità**

Presente **Autorizzazione di Abitabilità n. 303 in data 07/02/1961**.

**Pratiche edilizie successive**

Si sono rilevate le seguenti ulteriori pratiche:

- **Domanda di Condono Edilizio n. 0463078011 – prof. 17705 del 29/09/1986.** Tale domanda riguardava modifiche varie tra cui una diversa posizione dei vani ascensore e il piano cantinato. Si legge nella relazione descrittiva delle opere costituenti gli abusi edilizi prof. 17705 del 29/09/1986: "Nella documentazione di progetto non appare traccia dell'intero piano cantinato; un unico indizio la citazione, nel verbale dell'Ufficiale Sanitario, di 20 cantine la cui identificazione, non sussistendo elaborati in merito, è praticamente impossibile e di conseguenza si condona l'intero piano". In data 19/03/2013 l'Ufficio Tecnico di San Donato Milanese con prot. 0009588 comunicava all'Amministrazione dello stabile che la domanda di condono risultava inevasa per mancata presentazione della documentazione essenziale, documentazione già richiesta in data 11/09/1990 e 27/01/1992. Si legge "Si fa presente che qualora non pervengano le integrazioni richieste, nei termini stabiliti [entro tre mesi dal ricevimento della comunicazione] al fine di tutelare il pubblico interesse, avvierò la procedura per il diniego della richiesta in sanatoria nonché la procedura per la demolizione d'ufficio dell'opera abusivamente realizzata ai sensi della L. 724/94, visto quanto disposto dall'art. 2, comma 37, lettera D della L. 23.12.1996 n. 662". L'Ufficio Tecnico ha riferito che al momento non risulta formalizzato il diniego.
- **Nulla Osta per occupazione suolo pubblico permanente e gratuito per formazione di rampa di accesso disabili** all'androne di ingresso stabile Via Pace 7 da eseguire sul marciapiedi comunale **prof. n. 0022205 del 17/08/2004** a seguito di Verbale di Deliberazione della Giunta Comunale n. 169 del 13/07/2004.
- **Comunicazione di inizio lavori di manutenzione ordinaria urgente, presentata dall'Amministratore dello stabile in data 13/10/2015 – prof. n. 0035914** per "risanamento di tutte le facciate esterne, con distacco del paramento murario di rivestimento, in listelli di clinker, previa battitura e successiva rimozione delle parti distaccate ed in fase di distacco. Ripristino del rivestimento con materiale uguale/simile all'esistente in clinker per dimensioni e colore. Risanamento di c.a. dei frontali esterni balconi e dei plafoni (sottobalconi), in evidente stato di degrado/distacco e ripristino con tipologia uguale all'esistente; verifica impermeabilizzazione canali di gronda ed eventuale ripristino; installazione linea vita".

**CONFORMITÀ EDILIZIA****CORPO A**

L'appartamento risulta conforme. Si rimanda a quanto sopra indicato circa la domanda di condono non ultimato per le parti comuni. Trattasi di aspetto che riveste carattere condominiale.

**CORPO B**

Si rimanda a quanto sopra indicato circa la domanda di condono non ultimato. Trattasi di aspetto che riveste carattere condominiale.

**REGOLARIZZAZIONI EDILIZIE**

A titolo cautelativo, stante la situazione di cui sopra, la scrivente ritiene di non computare la cantina nella valutazione del lotto.





## 7.2 CONFORMITÀ CATASTALE

### STORIA CATASTALE

#### CORPO A

La scheda catastale di impianto è stata presentata in data 24/12/1963 – mod. 1 n. L0723238.

#### CORPO B

La scheda catastale di impianto è stata presentata in data 24/12/1963 – mod. 1 n. L0723471.

### CONFORMITÀ CATASTALE

#### CORPO A

L'appartamento è conforme alla scheda in atti, anche se il bene non è univocamente identificato da riferimenti di parti comuni. Nota. Si evidenziano incongruenze in visura: la debitrice è indicata con codice fiscale e data di nascita errati; non sono riportati correttamente i passaggi di proprietà precedenti.

#### CORPO A

La cantina è conforme alla scheda in atti, anche se il bene non è univocamente identificato da riferimenti di parti comuni. Nota. In visura viene indicata impropriamente nella scala C. Si evidenziano incongruenze in visura: la debitrice è indicata con codice fiscale e data di nascita errati; non sono riportati correttamente i passaggi di proprietà precedenti.

### REGOLARIZZAZIONE CATASTALE

Al fine di identificare i beni in modo univoco, occorre ripresentare le schede con modello Docfa. Costi stimati per spese tecniche e diritti: € 700,00 circa.

## 7.3 CONFORMITÀ URBANISTICA

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza di:	Delibera di C.C. n. 47 del 30 ottobre 2011
Zona omogenea:	Ambiti del Tessuto Urbano consolidato di recente formazione TUC r2 – Ambiti de tessuto urbano consolidato residenziale di riqualificazione
Norme tecniche di attuazione:	PIANO DELLE REGOLE Norme Tecniche di Attuazione Articoli 21,22,23

## APPROFONDIMENTI

### A.1 DESCRIZIONE FABBRICATO

Il complesso edilizio di cui la porzione immobiliare fa parte è dei primi anni '60, di tipologia civile con caratteristiche costruttive e di rifinitura di discreto livello. Compongono il complesso, che si dispone ad elle tra le Vie Pace/Cesare Battisti/Monte Grappa, tre corpi di fabbrica, scale A/B/C, a cinque/nove piani fuori terra oltre interrato e sottotetto.



**CONDIZIONI GENERALI DEL FABBRICATO**

Lo stato di manutenzione condominiale è complessivamente buono, con aree scoperte ben curate; modesto lo stato del piano cantine dove sono presenti tracce di umidità di risalita e/o per infiltrazioni d'acqua.

**CARATTERISTICHE DESCRITTIVE FABBRICATO****Caratteristiche strutturali:**

Copertura	tipologia: a falde struttura: c.a. manto: laterizi
Strutture orizzontali	tipologia: laterocemento
Strutture verticali	tipologia: travi e pilastri in c.a.
Scale condominiali	a rampe parallele; rivestimento marmo

**Componenti edilizie e costruttive:**

Facciate	prevalentemente clinker con zoccolatura di pietra fino al primo piano
Vano scale	pareti: rivestimento in tessere di ceramica; soffitti: intonaco civile tinteggiato
Portone ingresso	alluminio verniciato
Androne	pareti: intonaco tinteggiato con porzioni in tessere ceramiche; pavimentazione: piastrelle di gres pietra e di cemento
Cortile	zone pedonali: pavimentazione in pietra a <i>opus incertum</i> ; zone sterrate a verde: manto erboso con essenze floreali, siepi, alberi a medio/alto fusto; recinzione: ferro verniciato a disegno semplice

**A.2**  
**DESCRIZIONE IMMOBILI**

**CORPO A**  
**Appartamento**

L'appartamento oggetto della Procedura si trova al piano rialzato della scala "B" ed è composto da: corridoio ingresso, cucina (solo cottura, non abitabile), soggiorno, due camere, bagno, piccolo ripostiglio nella zona ingresso.

- **Piano:** rialzato (nel titolo di provenienza e a catasto viene indicato piano T).
- **Altezza interna:** m. 3.08 circa.

**CONDIZIONI GENERALI APPARTAMENTO**

Lo stato manutentivo dell'appartamento è molto scadente. Al sopralluogo si sono riscontrate plurime piastrelle della pavimentazione rotte; porzioni di intonaco deteriorate, presenza di muffe.



**CARATTERISTICHE DESCRITTIVE APPARTAMENTO**

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	finestre di legno verniciato con vetri singoli, dell'epoca; condizioni: molto scadenti; scuri avvolgibili di PVC
Porta ingresso	tipologia: legno tamburato condizioni: scarse
Porte interne	a battente di legno verniciato con vetri, dell'epoca condizioni: molto scadenti
Pavimenti	ceramica in corridoio, bagno, cucina, ripostiglio piastrelle di palladiana di marmo negli altri locali condizioni: sufficienti in bagno e cucina, molto scadenti negli altri locali
Plafoni	intonaco tinteggiato condizioni: scadenti
Pareti	in cucina e bagno piastrelle di ceramica fino a m. 2.00 circa in condizioni sufficienti; per il resto intonaco tinteggiato in condizioni scadenti
Bagno	attrezzato con tazza, bidet, lavabo, doccia condizioni: sufficienti

**Impianti:**

Citofonico	presente
Ascensore	presente anche se l'unità in esame non ne fruisce essendo ubicata al piano rialzato
Elettrico	tipologia: in parte sottotraccia, porzioni in canalina esterna e porzioni con cavi volanti a vista conformità: non a norma
Gas	presente contatore nel locale cucina con tubatura di rame a vista per alimentazione fuochi/forno, non a norma alimentazione: metano
Idrico	in bagno sottotraccia; in cucina tubi di rame a vista con adduzione dall'adiacente bagno attraverso la parete divisoria conformità: non a norma
Termico	impianto centralizzato per riscaldamento e acqua calda sanitaria; emissione con pannelli radianti a pavimento.



### CORPO B Cantina

Il vano cantina è cieco e si trova al piano interrato (unico piano cantine condominiale).

- **Piano:** interrato
- **Altezza interna:** m. 2.80 circa.

#### **CONDIZIONI GENERALI CANTINA**

Lo stato manutentivo del piano cantine è modesto con presenza di tracce di umidità di risalita e/o per infiltrazioni d'acqua.

#### **CARATTERISTICHE DESCRITTIVE CANTINA**

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

Porta ingresso	doghe di legno naturale con chiusura a catenaccio e lucchetto condizioni: sufficienti
Pavimento	battuto di cemento condizioni: sufficienti
Pareti e plafone	intonaco rustico tinteggiato condizioni: presenti rappezzi e tracce di pregresse infiltrazioni
Impianto elettrico	presente in parte in canalina esterna e in parte con cavo volante, non funzionante.

Nota. Presenza di tubature condominiali

### A.3 INFORMAZIONI RELATIVE AL CALCOLO DELLA CONSISTENZA

Superficie calcolata al lordo delle pareti interne, muri a confine al 50%, muri esterni al 100%, arrotondata al metro quadro per eccesso e/o difetto.

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda m <sup>2</sup>	Coeff.	Superficie equivalente m <sup>2</sup>
<b>CORPO A - Appartamento</b>	Sup. lorda	75,00	1.00	75,00
<b>CORPO B - Cantina</b>	Sup. lorda	10,00	0.25	2,50



**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO****8.1 Criterio di stima:**

Metodo comparativo basato sui valori di mercato praticati in zona confrontati con i valori minimi e massimi riportati dall'Osservatorio del Mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - 2° semestre 2017 e dal Listino della Camera di Commercio n. 51 - 1° semestre 2017, tenendo conto dell'andamento attuale reale del mercato, dell'ubicazione dell'immobile, delle sue caratteristiche, dello stato di conservazione molto scadente.

**8.2 Fonti di informazione:**

Agenzia del Territorio, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2, Ufficio Tecnico del Comune di San Donato M.se, Agenzia delle Entrate - OMI - Anno 2017 - Semestre 2, Listino Camera di Commercio Milano MonzaBrianza Lodi n. 51 - 1° semestre 2017, Agenzie Immobiliari operanti in zona.

**8.3 Valutazione:****VALORI RELATIVI ALLA AGENZIA DELLE ENTRATE - OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE**

Periodo: Anno 2017 - Semestre 2 - Provincia: Milano - Comune: San Donato Milanese  
Fascia/zona: Centrale/TRIVULZINA, BORDOLANO, METANOPOLI

Codice zona: B1 - Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili - Destinazione: Residenziale

Superficie di riferimento: lorda

**Abitazioni CIVILI**

stato conservativo **normale** - Valore: **min. 1.700,00 €/mq - max. 2.600,00 €/mq**

**VALORI RELATIVI AL LISTINO DELLA CAMERA DI COMMERCIO di Milano MonzaBrianza Lodi**

n. 51 - 1° semestre 2017 - pubblicato ottobre 2017

San Donato Milanese - CENTRO

**Appartamenti vecchi o da ristrutturare**

Valore di mercato: **min. 1.450,00 €/mq - max. 1.850,00 €/mq**

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)*

Destinazione	Superficie equivalente m <sup>2</sup>	Valore unitario €/m <sup>2</sup>	Valore complessivo
<b>Corpo A</b>			
Appartamento	75,00	1.500,00	112.500,00 €
<b>Corpo B</b>			
Cantina	2,50	- *	- *
<b>Stima sintetica comparativa parametrica del corpo</b>			<b>112.500,00 €</b>
<b>Valore complessivo intero</b>			<b>112.500,00 €</b>
<b>Valore complessivo diritto e quota</b>			<b>112.500,00 €</b>

\* non computata per le motivazioni di cui al punto 7.1



---

**Riepilogo valore di stima del lotto:**
**112.500,00 €****8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.:	- 5.625,00 €
Spese tecniche di regolarizzazione:	- 700,00 €
Spese condominiali insolute:	
- ordinarie nell'anno in corso	- 2.745,09 €
- ordinarie nell'anno solare precedente	- 2.861,75 €
- per lavori di manutenzione straordinaria completati	- 7.142,68 €

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

<b>Valore del lotto al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova:</b>	<b>93.425,48 €</b>
<b>Prezzo di vendita arrotondato del lotto nello stato di "libero":</b>	<b>93.500,00 €</b>
Prezzo di vendita arrotondato del lotto nello stato di "occupato": (decurtazione per immobile occupato 15%)	79.500,00 €

Milano, 28/07/2018

L'Esperto alla stima  
**arch. Alessandra Testa**

