

# TRIBUNALE di MILANO

III SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

## Esecuzione Forzata

Creditore procedente: **Condominio di via Prandina 11, Milano**

contro

Esecutati: **[REDACTED]**

Unità immobiliare sita in: **Milano, via Prandina 11**

# RGE 755/2017

**Giudice: Dott. Giuseppe Fiengo**

**Esperto Nominato: Arch. Fabio Colmano**

**Custode Giudiziario: Sivag**

### RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA e STIMA IMMOBILIARE

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](mailto:architetto@colmano.com)

Via Jacopo Dal Verme 5, 20159 Milano  
Ordine Architetti Milano n: 4604  
Albo CTU Tribunale Milano n° 11428  
[architetto@colmano.com](mailto:architetto@colmano.com)



INDICE SINTETICO						
<b>LOTTO UNICO</b>						
Ubicazione:	Via Privata Giovanni Battista Prandina n. 11, Milano					
Corpo:	Appartamento e soffitta					
Piano:	Piano 2-5					
Dati Catastali:	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Consistenza	Rendita
	149	86	13	A/3	4 vani	382,18 €
<b>STATO DI POSSESSO</b>						
						Codice Fiscale
Nome e Cognome:	[REDACTED]					[REDACTED]
Proprietà:	Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]					
Nome e Cognome:	[REDACTED]					[REDACTED]
Proprietà:	Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]					
<b>CONTRATTI DI LOCAZIONE</b>						
Esistenza:	NO					
<b>CONVENZIONI MATRIMONIALI</b>						
Convenzioni e provvedimenti assegnazione casa coniugale:	NESSUNA					
<b>CREDITORI</b>						
Creditore Procedente:	Condominio di via Prandina 11, Milano					
Creditori Iscritti:	DoBank S.P.A.	INTERVENUTO				
<b>REGOLARITA' URBANISTICA</b>						
CONFORME	Tessuti di rinnovamento urbano					
<b>REGOLARITA' EDILIZIA</b>						
NON CONFORME	si rimanda al punto 8 (otto) dell'elaborato peritale					
<b>REGOLARITA' CATASTALE</b>						
NON CONFORME	si rimanda al punto 8 (otto) dell'elaborato peritale					
<b>APE (Attestato di Prestazione Energetica)</b>						
PRESENTE	CLASSE	D	Kwh/mqa	109,09		
<b>STIMA E CONSISTENZA</b>						
SUPERFICIE COMMERCIALE	46,6 mq commerciali (calcolata secondo il DPR 138 del 23/03/1998)					
VALORE UNITARIO DI STIMA	1600,00 €/mq valutazione nello stato in cui si trova (al lordo delle decurtazioni)					
<b>PREZZO</b>						
Valore di stima (al lordo delle detrazioni):						74.560,00 €
Prezzo di vendita nello stato "libero" (al netto delle detrazioni)						66.800,00 €
Prezzo di vendita nello stato "occupato" (al netto delle detrazioni)						53.500,00 €



**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 30/06/2017 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 visure 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 quali assumeva le informazioni utili allo svolgimento dell'incarico.

L'immobile è stato regolarmente visionato in data 30/10/2017 alla presenza del Custode giudiziario Sivag oltre che degli esecutati che hanno consentito l'accesso all'unità immobiliare.

L'esperto operava quindi 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 argomenti riportati nel quesito posto dal G.E. allo scrivente, per agevolare la lettura con la tecnica della punteggiatura, si precisa quanto segue:

**DESCRIZIONE SOMMARIA:**

***Caratteristiche della zona:***

L'unità immobiliare periziata è sita nella parte Est del Comune di Milano, tra i quartieri di Precotto e Crescenzago, in una zona a traffico moderato con discreta presenza di parcheggi per le auto. Il condominio, essendo inserito nel tessuto urbano cittadino, 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; sono inoltre presenti scuole per l'infanzia, scuole di grado inferiore, scuole di grado superiore, mentre gli istituti universitari sono presenti e 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 è servita da mezzi pubblici di superficie quali autobus linee 44, 51, 43 che consentono il collegamento con la fermata della metropolitana linea verde M2 "Cimiano" (distante circa un chilometro da via Prandina, dove è ubicata l'unità immobiliare) e quindi con il centro di Milano. Sono presenti in zona anche gli importanti assi viabilistici, via Padova e via Palmanova, che consentono la comoda penetrazione alla città di Milano, oltre che il collegamento con la A51 (Tangenziale Est di Milano)



**Lotto UNICO: appartamento e cantina sub 13**  
Bene immobile sito in Milano  
Via Prandina n. 11

**Lotto unico:**

Unità immobiliare sita in Milano, via Prandina 11

L'appartamento ad uso abitazione è posto al piano 2° ed è composto da due locali oltre servizi ed accessori; con annessa soffitta posta al piano 5° sottotetto.

Sviluppa una superficie di circa **46,6 mq (commerciali)**.

**1. IDENTIFICAZIONE IN CATASTO (allegato 7)**

**Appartamento e soffitta:**

Fg. 149, part. 86, sub. 13, cat A/3, classe 2, consistenza 4 vani, rendita € 382,18, piano 2-5

**Coerenze appartamento, da nord in senso orario:** affaccio sul cortile comune, altra unità immobiliare, altra unità immobiliare, vano scala comune, altra unità immobiliare

**Coerenze soffitta** (riportate in rogito), da nord in senso orario: "corridoio comune, altro solaio, via Prandina, altro solaio"

**Coerenze soffitta** (rilevate in loco), da nord in senso orario: Corridoio comune, corridoio comune, altra soffitta, altro mappale, altra unità immobiliare

**2. STATO DI POSSESSO (allegato 7)**

**Bene: lotto unico – appartamento e soffitta**

**Intestazione:**

- [redacted] (CF: [redacted])  
Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted]
- [redacted] (CF: [redacted])  
Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted]

**3. STATO DI OCCUPAZIONE (allegato 12)**

Dalle verifiche effettuate presso i competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate non risultano registrati contratti di locazione a nome dei sig.ri [redacted] quali dante causa.

**4. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI (allegati 4, 5, 7)**

Come riportato nel certificato ipotecario speciale oltre che nel rogito e verificato nella visura storica, si evince quanto segue:

**4.1. Precedenti proprietari (nel ventennio):**

Con Compravendita Notaio Lovisetti Paolo del 26/02/1998 numero di repertorio 240069, trascritto presso la conservatoria di Milano 1 il 09/03/1998 ai nn. 8792/6159,

la sig.ra [redacted] ( [redacted] ) vende ai sig.ri [redacted] ( [redacted] )

( [redacted] ) e [redacted] ( [redacted] )

Immobile sito in Milano, via Prandina 11, catastalmente censito al foglio 4, particella 2661, subalterno 13; abitazione di tipo economico – A3

Con compravendita Notaio Averoldi Giovanni del 11/07/2001 numero di repertorio



86099/20665 trascritto presso la conservatoria di Milano 1 il 20/07/2011 ai nn. 46380/31627, I sig.ri [REDACTED] ([REDACTED]) e [REDACTED] ([REDACTED]) vendono al sig. [REDACTED] ([REDACTED]) Immobile sito in Milano, via Prandina 11, catastalmente censito al foglio 4, particella 1661, subalterno 13; abitazione di tipo economico – A3

**Rettifiche:**

- Trascrizione presentata il 29/03/2010 Servizio di P.I. di Milano 1, Registro Particolare n. 11040, Registro Generale n. 17385, tipo atto: 9112 - COMPRAVEDNITA  
*"Con atto di compravendita in data 11 luglio 2001 al n. 86099/20665 di repertorio in autentica Notaio Dr. Giovanni Averoldi e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Milano 1 in data 20 luglio 2011 ai nn. 46380/31627...omissis...per un errore di digitalizzazione, il mappale su cui insisteva l'unità immobiliare in contratto veniva erroneamente indicato con il numero 1661 (milleseicentosessantuno) anziché con il corretto numero 2661 (duemilaseicentosessantuno); la parte ha inteso sanare l'errore sopra descritto...omissis"*
- Trascrizione presentata il 12/04/2010 Servizio di P.I. di Milano 1, Registro Particolare n. 13067, Registro Generale n. 20484 Tipo atto: 8112 – COMPRAVENDITA  
*"La presente nota in rettifica alla precedente nostra, stesso numero di repertorio, trascritta presso la C.R.R.II. di Milano 1 in data 20 luglio 2001 ai nn. 46380/31627 in quanto nella stessa, per mero errore materiale, il cognome della dante causa, [REDACTED], era stato erroneamente indicato come [REDACTED]...omissis"*

**4.2. Attuali proprietari:**

Con compravendita Notaio Tronambè Massimiliano del 12/04/2010 numero di repertorio 11333/6788 trascritto presso la conservatoria di Milano 1 il 20/04/2010 ai nn. 22125/14065, il sig. [REDACTED] ([REDACTED]) vende ai sig.ri [REDACTED] ([REDACTED]) e [REDACTED] ([REDACTED]) Immobile sito in Milano, via Prandina 11, catastalmente censito al foglio 149, particella 86, subalterno 13; abitazione di tipo economico – A3

**5. Ispezione ipotecaria – Elenco sintetico delle formalità (allegato 5):**

Bene: LOTTO UNICO:

**Appartamento e soffitta - Via Prandina 11, Milano**  
Foglio 149, particella 86, sub 13

**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: **Nessuna**
- 5.3 Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**
- 5.4 Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

TRASCRIZIONE del 20/04/2010 – Registro Particolare 14065 Registro Generale 22125  
Pubblico ufficiale TORNANBE' MASSIMILIANO Repertorio 11333/6788 del 12/04/2010  
ATTO TRA VIVI COMPRAVENDITA

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



ISCRIZIONE del 20/04/2010 – Registro Particolare 4769 Registro Generale 22126  
Pubblico ufficiale TORNAMBE' MASSIMILIANO Repertorio 11334/6789 del 12/04/2010  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
A favore: Unicredit Family Financing Bank S.p.a.

Contro: [REDACTED]

Totale: 218.538,00 €

TRASCRIZIONE del 31/03/2017 – Registro Particolare 15720 Registro Generale 22843  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 21050/2016 del 28/02/2017  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A favore: Condominio di via Prandina 11, Milano

Contro: [REDACTED]

6

**6. Regolarità edilizia: NON CONFORME (allegato 11)**

A seguito delle richieste di accesso agli atti di fabbrica inoltrate al Comune di Milano, presa visione del fascicolo, il sottoscritto PE ha rilevato quanto segue:

Per l'immobile sito in via Prandina 11, Milano sono state rilasciate le seguenti Licenze edilizie:

- In data 23/11/1956 viene rilasciata Licenza per opere edilizie n. 3413 per la costruzione di un edificio a destinazione "industria artigiana ed abitazione" (atti 221097/47434/1955)
- In data 08/03/1958 viene rilasciata Licenza per opere edilizie n. 703 in rinnovo alla precedente Licenza (atti 93159/20220/1957)
- In data 27/01/1959 viene rilasciata Licenza per opere edilizie per "modifiche facciata e parziale variante alle opere autorizzate con licenza n. 703...omissis"
- In data 13/09/2006 viene rilasciato il certificato di agibilità (atti PG 860996/06)

Durante il sopralluogo il sottoscritto PE ha rilevato la seguente difformità:

- Dall'osservazione delle pratiche edilizie si osserva una diversa distribuzione delle soffitte poste al piano quinto (sottotetto) rispetto allo stato di fatto rilevato nel corso del sopralluogo.

Detta difformità verrà meglio esplicitata al successivo punto 8.

**7. Regolarità catastale: NON CONFORME (allegato 8)**

Planimetria catastale: Data presentazione 03/06/1960

La scheda catastale in atti è quella originale dell'epoca di costruzione (anni '60) e nel merito il sottoscritto PE ha rilevato che detta scheda riporta una soffitta diversa da quella in uso e mostrata dall'esecutata nel corso del sopralluogo.

Detta difformità verrà meglio specificata al successivo punto 8.

**8. CRITICITA'/IRREGOLARITA' (edilizie e catastali):**

Come già accennato ai precedenti punti 6 e 7, il sottoscritto PE nel corso delle verifiche catastali ha osservato che la planimetria catastale in atti è quella originale dell'epoca di costruzione (1960). Nel corso delle verifiche si è inoltre rilevato che detta scheda non corrisponde allo stato di fatto (rilevato in loco) e riporta una soffitta diversa da quella in uso e mostrata dall'esecutata nel corso del sopralluogo.

Dalla lettura dell'atto di provenienza si osserva che le coerenze della soffitta, corrispondono a quelle indicate nella planimetria catastale ma, alla luce del sopralluogo effettuato, dette coerenze non coincidono con quelle reali visionate in loco.

Dall'osservazione delle pratiche edilizie si osserva inoltre una differente distribuzione delle soffitte rispetto allo stato di fatto rilevato in loco dal PE stesso.



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTRO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI



0582221  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTRO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

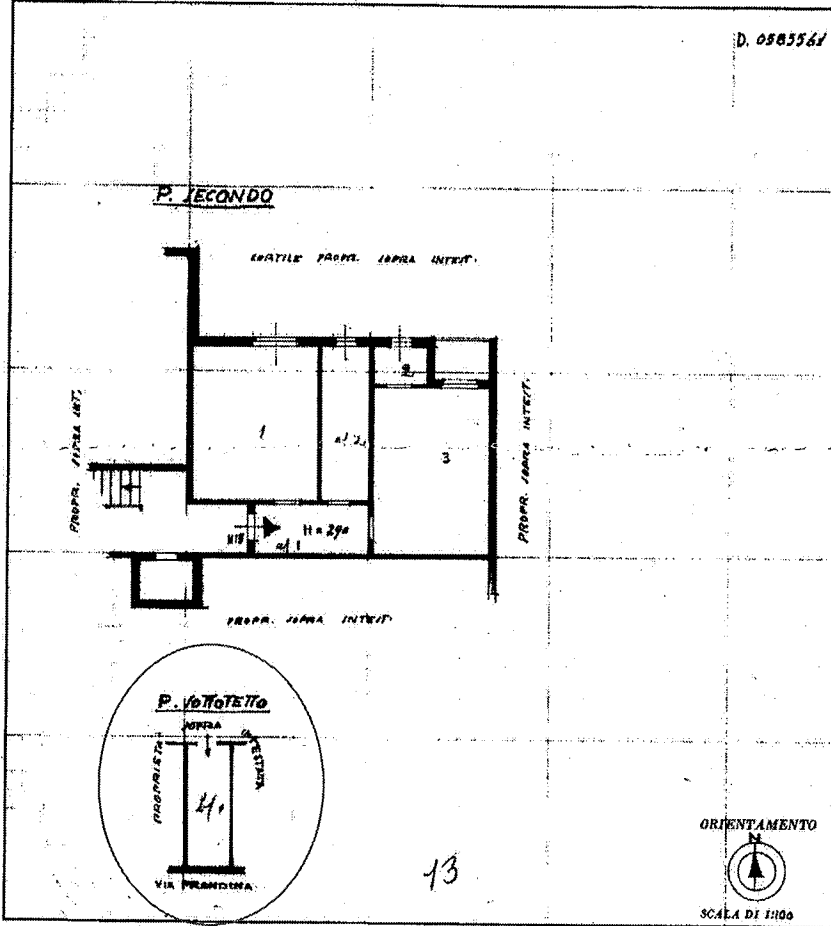
Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Licc  
20

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

IN DECRETO-LEGGI 18 APRILE 1980, N. 658

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di MILANO Via BRANDINA 11  
Dino BONETTI MARIANTONETTA  
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di MILANO

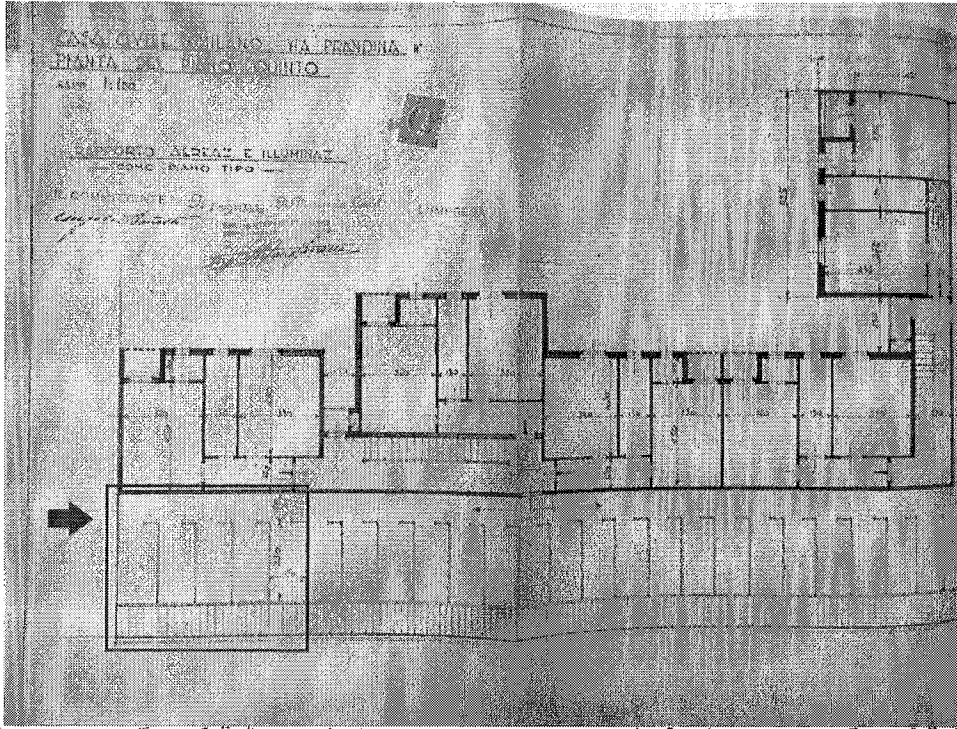


SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA	
PROT. N°	

Compilata dal Dott. ING. FERRARIO STEFANO  
(Tito, nome e cognome del tecnico)  
Escritto all'Albo degli INGEGNERI  
della Provincia di MILANO  
data 15/4/80  
Firma: [Signature]

Stralcio - Planimetria catastale in atti appartamento e soffitta  
Data presentazione scheda: 03/06/1960

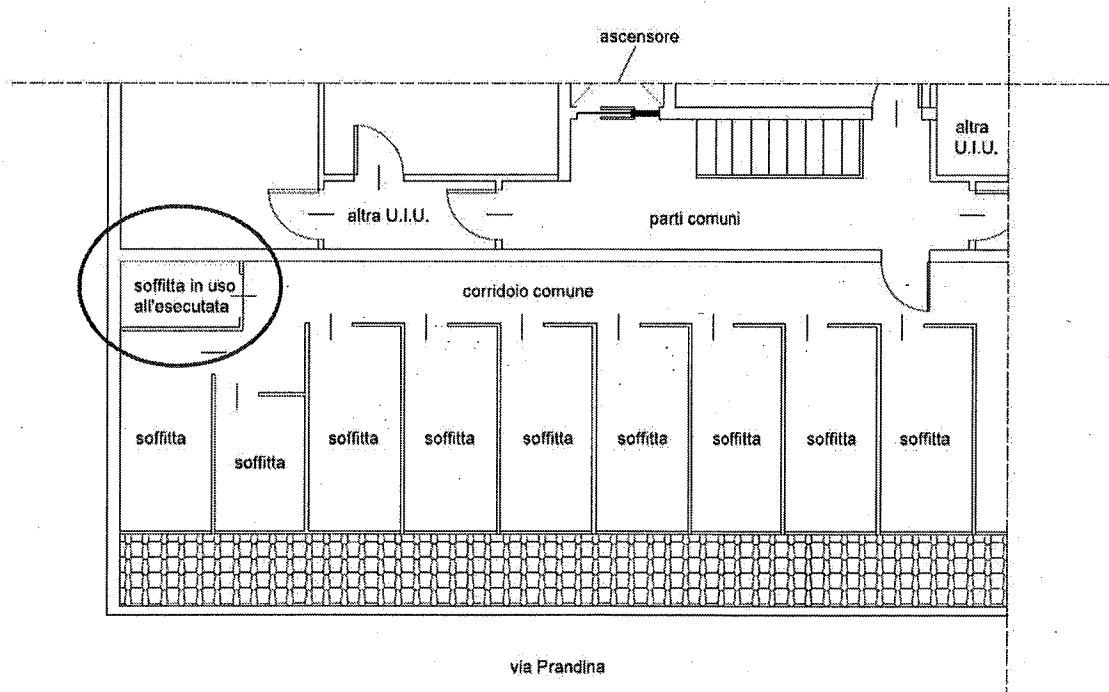




8

ESTRATTO - Pratica edilizia, pianta piano quinto (sottotetto)  
Riquadrata in rosso l'area oggetto di criticità riferita alla regolarità edilizia e catastale

### Pianta Stato di Fatto - Piano Sottotetto



Pianta stato di fatto (elaborato redatto dal PE) – Piano quinto (sottotetto)  
Riquadrata in rosso la soffitta attualmente in uso dagli esecutati





**9. Regolarità Urbanistica: CONFORME (allegato 9)**

E' 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 ARU - "Tessuti di rinnovamento urbano". Il Piano delle Regole identifica nell'Art. 17.2 le norme riferite alla suddetta zona.

**10. Spese di gestione condominiale (allegato 13):**

L'Amministratore condominiale ha fornito le seguenti informazioni:

**Appartamento sub 13**

Spese ordinarie medie annue di gestione dell'immobile:

- Spese medie ordinarie di gestione calcolate: € 2.000,00 (circa)

Spese condominiali scadute ed insolute (gestione ordinaria):

- Spese insolute gestione 2016: € 1.999,00

- Spese insolute gestione 2017: € 1.999,00

Spese condominiali scadute ed insolute (gestione straordinaria): NESSUNA

Debito totale maturato dagli esecutati: € 16.170,27

Millesimi di Proprietà: 15,68/1000

**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:**

NO. Nonostante il complesso condominiale sia dotato di ascensore si è riscontrato che l'androne interno è posto ad una quota rialzata di circa 85 cm (n° 5 gradini) rispetto al piano strada. Per superare tale dislivello e accedere all'utilizzo dell'ascensore, potrà essere installato un servoscala o potranno eventualmente utilizzati dispositivi per il superamento del dislivello.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** servizio di portineria

**11. Attestazione Prestazione Energetica (allegato 14):**

Dalla ricerca effettuata presso il catasto energetico risulta depositato l'attestato di prestazione energetica Protocollo n. 15146-007212/11 con validità fino al 04/03/2021 in base al quale si certifica che l'unità immobiliare ai fini del contenimento energetico è classificato in Classe energetica D con un valore di 109.09 kWh/mq

**12. DESCRIZIONE**

**Componenti edilizie del complesso condominiale**

Il fabbricato, nel quale è inserita l'unità immobiliare oggetto del presente procedimento, è costituito da un edificio di 5 piani fuori terra ed è ubicato nella periferia Est di Milano, tra i quartieri di Crescenzago e Precotto.

Il fabbricato ad uso residenziale si presenta generalmente in discrete condizioni di conservazione e manutenzione.



### **Componenti edilizi specifici appartamento**

APPARTAMENTO – Dalla strada si accede direttamente all'androne condominiale tramite il cancello di ingresso con accesso da via Prandina n. 11.

Dall'androne, superati 5 gradini, si accede all'interno del condominio dove sono posti il vano scala e l'ascensore di collegamento ai vari piani.

L'appartamento, posto al piano secondo, si presenta generalmente in discrete condizioni di manutenzione e conservazione.

Il portoncino d'ingresso, posto sul pianerottolo comune, da accesso al corridoio dell'appartamento che distribuisce tutti i locali: sulla sinistra è posta la camera da letto doppia, successivamente il bagno e di fronte si trova il soggiorno di piccole dimensioni dotato di cuoci vivande e balconcino con affaccio sul cortile condominiale. Tutti i locali sono dotati di finestre che permettono la naturale aereazione ed illuminazione degli ambienti stessi

10

SOFFITTA - Tramite ascensore o scala comune si accede al piano 5 dove sono posti alcuni appartamenti oltre le soffitte; una porta d'ingresso posta sul pianerottolo comune da accesso allo stretto corridoio di distribuzione delle soffitte.

La soffitta di pertinenza dell'unità immobiliare oggetto della presente stima è posta sulla destra, in fondo al corridoio.

Come già indicato ai punti precedenti la distribuzione delle cantine non corrisponde a quando indicato negli elaborati di progetto e sulla scheda catastale.

### **Caratteristiche:**

- esposizione: singola
- pareti esterne: il basamento è rivestito in pietra (ceppo lombardo) mentre i restanti piani sono rivestiti in parte con mattoncini di rivestimento ed in parte con intonaco decorativo (ad imitazione di lastre di pietra di colore ocra)
- pareti interne: normalmente tinteggiate. In ceramica; nel cuoci vivande fino ad un'altezza di circa 150 cm e nel bagno fino ad un'altezza di circa 170 cm
- pavimenti: piastrelle in graniglia di marmo e cemento tipiche del periodo di costruzione
- porte d'accesso: portoncino blindato con serratura di sicurezza
- serramenti esterni: in legno verniciato con vetro singolo (originali dell'epoca di costruzione)
- Cassonetti: in legno (non coibentati)
- porte interne: ante a battente in legno con specchiatura in vetro nella camera da letto ed in bagno. Porta a soffietto di plastica a divisione tra il corridoio ed il soggiorno
- impianto citofonico: presente
- impianto elettrico: sottotraccia (funzionante)
- impianto idrico: sottotraccia (funzionante)
- impianto termico: riscaldamento autonomo diffusione a termosifoni in ghisa (dotati di valvole temo-statiche)
- impianto di raffrescamento estivo: non presente
- acqua calda sanitaria: prodotta con scaldacqua istantaneo installato nel cuoci vivande
- condizioni generali: discrete

### **13. STIMA Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Nel presente elaborato il PE provvede al calcolo della superficie commerciale complessiva, nel rispetto del DPR n. 138 del 23/03/1998, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisoria confine (calcolati per la metà) ed arrotondate al mq per difetto o per eccesso, omogeneizzandole 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	rapporto Mercantile	Superficie commerciale
Appartamento	sup lorda	45,24	1,00	45,2
Balcone	sup lorda	2,16	0,30	0,6
Soffitta.	sup lorda	2,79	0,25	0,7
				<b>46,6</b> mq. commerciali

11

#### 14.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 - 2° semestre 2017", Borsa Immobiliare/Camera di Commercio di Milano, dalla consultazione del bollettino Agenzia del Territorio-OMI, 2° 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. 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 e/o parti comuni) 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 – 2° 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)

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 2° semestre 2017

Comune: Milano

Codice zona: D35

Fascia/zona: Periferica/MONZA, CRESCENZAGO, GORLA, QUARTIERE ADRIANO

12

<u>RESIDENZIALE</u>			
<i>Tipologia</i>	<i>stato conservativo</i>	<i>Valore Mercato (€/mq)</i>	
Abitazioni di tipo economico	normale	min. 1.600,00	max. 1.750,00

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 **1600,00 €/mq commerciale**

Valutazione/Stima dell'unità immobiliare costituita dall'appartamento + soffitta:

<i>ID</i>	<i>Tipologia</i>	<i>Immobilie</i>	<i>Superficie commerciale</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento + soffitta	A/3	[abitazioni di tipo economico]	46,6	€ 1.600,00	€ 74.560,00
					€ 74.560,00



**Adeguamenti e correzioni della stima:**

• Valore LOTTO UNICO	€ 74.560,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi	-€ 3.728,00
• Spese di regolarizzazione edilizia/catastale	-
• Spese condominiali insolute gestione ordinaria 15/16 e 16/17	-€ 3.998,00
• Spese condominiali insolute gestione straordinaria	-
Valore LOTTO al netto delle decurtazioni	€ 66.834,00

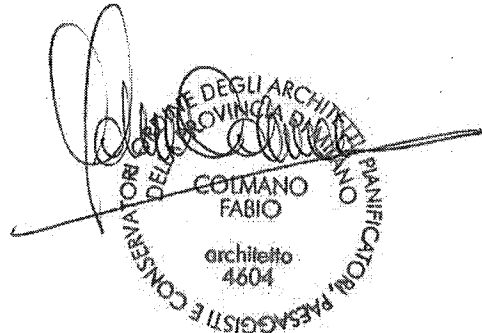
13

Prezzo base d'asta del LOTTO UNICO:

Prezzo di vendita nello stato "libero" (al netto delle detrazioni)	€ 66.800,00
Prezzo di vendita nello stato "occupato" (al netto delle detrazioni)	€ 53.500,00

Milano, 17 aprile 2018

L'esperto  
Arch. COLMANO FABIO



**ALLEGATI**

1. Elaborato fotografico
2. Atto di pignoramento – Condominio via Prandina 11
3. Atto di intervento – Unicredit S.p.a.
4. Certificato ipotecario speciale
5. Atto di provenienza
6. Ispezione ipotecaria
7. Visura storica per immobile
8. Planimetria catastale
9. Estratto di mappa
10. Estratto PGT e PRG
11. Pratiche edilizie
12. Agenzia delle Entrate – NO contratti locazione
13. Spese condominiali
14. APE (Attestato di prestazione energetica)

