
Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

_____promossa da:_____

contro:

intervenuto:

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 09.10.2018 ore 11:50

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa MARIANNA GALIOTO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Benedetto Cacciatori n. 9 - Milano (Milano) - 20153

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

Dati Catastali: foglio 332, particella 201, subalterno 42

2. Stato di possesso

Bene: via Benedetto Cacciatori n. 9 - Milano (Milano) - 20153

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato da soggetto senza titolo

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Benedetto Cacciatori n. 9 - Milano (Milano) - 20153

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: via Benedetto Cacciatori n. 9 - Milano (Milano) - 20153

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: Agenzia delle Entrate

5. Misure Penali

Beni: via Benedetto Cacciatori n. 9 - Milano (Milano) - 20153

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

6. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Benedetto Cacciatori n. 9 - Milano (Milano) - 20153

Lotto: 001



Corpo: A
Continuità delle trascrizioni: SI

7. Prezzo

Bene: via Benedetto Cacciatori n. 9 - Milano (Milano) - 20153

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 50.000,00*

Prezzo da occupato: € 40.000,00

*L'immobile è da ritenersi libero alla vendita in quanto come comunicato dall'Agenzia delle Entrate con mail del 4 settembre 2017 non risultano essere registrati contratti di locazione.



**Beni in Milano
via Benedetto Cacciatori n. 9**

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Milano (Milano) CAP: 20153, Via Benedetto Cacciatori n. 9

Quota e tipologia del diritto

- Proprietà per la quota di 1/2

Cod. Fiscale:

- Proprietà per la quota di 1/2 di

Cod. Fiscale:

Identificato al catasto Fabbricati:

indirizzo via Benedetto Cacciatori n. 9, piano 4-S1, comune Milano,

Derivante da:

- Variazione nel classamento del 29/04/1986 in atti dal 06/12/1999 (n. 17527.901/1986);

- Variazione del 01/01/1992 - variazione del quadro tariffario.

Coerenze: (non espressamente indicate dal rogito di provenienza):

- Coerenze dell'appartamento: a nord ballatoio comune, ad est altra U.I.U., a sud giardino comune, ad ovest altra U.I.U..

- Coerenze della cantina: a nord cortile comune, ad est vano comune, a sud corridoio comune, ad ovest altra U.I.U..

Conformità catastale:

Per quanto riguarda la conformità catastale, è stata reperita la planimetria in atti dal 29.04.1986 prot. 17527, la visura catastale storica riferita all'unità immobiliare oggetto della presente esecuzione.

Durante il sopralluogo effettuato si è potuto constatare che la scheda catastale ha rappresentazione grafica che non corrisponde con lo stato dei luoghi.

Nello specifico sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- diverso posizionamento del tavolato divisorio tra zona giorno e zona notte;

- assenza in loco dell'antibagno rappresentato sulla planimetria;

- diversa disposizione del tavolato del bagno.

Note sulla conformità catastale: SI DICHIARA LA NON CONFORMITA' CATASTALE



2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Tra i vari criteri di valutazione previsti dall'estimo, il C.T.U. ritiene adeguato applicare il criterio del valore di mercato con metodo sintetico comparativo in quanto trattasi di immobile sito in un comune ove gli immobili di simile caratteristiche sono molteplici garantendo un adeguato numero di compravendite sicuramente sufficienti per poter ricavare dei prezzi attendibili. Tale metodo si basa appunto sul confronto tra l'oggetto della stima di altri beni di caratteristiche analoghe sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali, permettendo di determinare "il più probabile prezzo" che il mercato attribuisce oggi al bene di stima. Con questo metodo il parametro fisico di stima concorrenziale usato per gli immobili a destinazione residenziale è il metro quadro di superficie commerciale.

Caratteristiche zona: periferica - Ospedale San Carlo

Area urbanistica: residenziale a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: asilo nido, scuola primaria, scuola secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Novara.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Metropolitana fermata Bisceglie a 1800 m circa

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da soggetto senza titolo

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di:



Derivante da:
Atto Notarile Pubblico;
Importo ipoteca: € 187.500;
Importo capitale: € 125.000;
A rogito di Notaio Dott. Alberto Villa in data 14/12/2007 ai nn. 74005/18561;
Iscritto/trascritto a Milano 1 in data 11/01/2008 ai nn. 2428/525.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di:

Derivante da:
Atto giudiziario;
A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Milano in data 21/11/2016 al n. 52862 i-
scritto/trascritto a Milano 1 in data 26/01/2017 ai nn. 5677/3811;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 1.500,00 €

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: 800,00 €;

Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi: richiesto all'Amministratore ma non comunicato da quest'ultimo.

- spese ordinarie di gestione e straordinarie 15/16 € 1.234,12;

- spese ordinarie di gestione e straordinarie 16/17 € 1.206,82;

- spese ordinarie di gestione e straordinarie 17/18 € 1.195,01.

Millesimi di proprietà: 17,71/1000.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: No.

Eventuali cause in corso: D.I. a Dong Shinua in corso dal 2006.

Atti ablativi da parte della pubblica amministrazione: No.

Speciali vincoli storici, paesaggistici: No.

Attestazione Prestazione Energetica condominiale: No

Indice di prestazione energetica: G

Note: I dati sopra inseriti sono stati richiesti a mezzo mail del 3 ottobre 2018 all'Amm. Giorgio Di Paola, lo stesso ha provveduto a rispondere a mezzo mail in data 8 febbraio 2018.



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietario dal 22/05/1986 (ante ventennio) al 19/06/2002:

In forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Dott. Francesco Paolo Rivera, in data 22/05/1986, rep. n. 48822, trascritto a Milano 1, in data 11/06/1986, ai nn. 25849/19348.

Proprietario dal 19/06/2002 al 19/12/2002:

In forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Dott. Paolo De Martinis, in data 19/06/2002, rep. n. 15418, trascritto a Milano 1, in data 22/06/2002, ai nn. 41533/26070.

Proprietario dal 19/12/2002 al 09/10/2009:

In forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Dott. Nicola Grinaldi, in data 19/12/2002, rep. n. 12376, trascritto a Milano 1, in data 24/12/2002, ai nn. 82641/49769.

Proprietari dal 09/10/2009 ad oggi:

In forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Dott. Giuseppe De Rosa, in data 29/07/2004, ai nn. 15000/10133, trascritto a Milano 1, in data 04/08/2004, ai nn. 61089/34909.

7. PRATICHE EDILIZIE:

In data 28 settembre 2017 lo scrivente ha inviato al comune di Milano a mezzo pec una richiesta di visura relativa alle pratiche edilizie dell'immobile in oggetto (progres.: 296670, P.G.: 450947).

L'accesso alle stesse è stato più volte sollecitato dallo scrivente sia telefonicamente che a mezzo mail senza ricevere alcuna comunicazione in merito.

Lo scrivente si è pure recato allo sportello comunale di Via Bernina 12 ed i funzionari dell'Ufficio hanno comunicato che non è stata reperita alcuna pratica edilizia.

Pertanto non è stato possibile reperire alcuna pratica edilizia.

Da come si evince dall'atto di provenienza le opere di edificazione dell'immobile sono iniziate anteriormente al 1 settembre 1967.

7.1 Conformità edilizia:

Non è possibile esprimersi in merito alla conformità edilizia in quanto non è stato possibile visionare le pratiche edilizie.



7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
Zona omogenea:	Tessuti di rinnovamento urbano
Norme tecniche di attuazione:	ART. 17.2
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

SI DICHIARA LA CONFORMITA' URBANISTICA**Descrizione: Abitazione di tipo popolare [A4]**

Trattasi di unità immobiliare sita in Milano Via Benedetto Cacciatori n. 9 composta da appartamento al piano quarto ed ultimo fuori terra e n. 1 cantina al piano primo interrato.

La zona è urbanizzata e dotata di servizi primari e secondari, caratterizzata dalla presenza prevalente d'insediamenti residenziali e presenza di commerciale e terziario (foto 1,2,3,4,5,6,7,8).

Il fabbricato dove ricade l'immobile staggito è un edificio che si sviluppa su 4 piani fuori terra, oltre ad un piano interrato che ospita le cantine.

Le facciate sono intonacate e tinteggiate color giallo-ocra per i prospetti ovest, nord (su via Cacciatori) ed est, mentre di color grigio è il prospetto sud, le tapparelle sono in PVC color marrone.

L'ingresso avviene dal portone che da attraverso un vialetto privato è collegato con la Via cacciatori,

L'ingresso condominiale interno è pavimentato con marmette a sfondo nero e contorni in lastre di marmo di Carrara, la scala comune interna presenta le alzate intonacate e tinteggiate color grigio mentre le pedate sono rivestite con lastre di marmo di Carrara, il corrimano è in legno mentre la relativa ringhiera è in ferro verniciato colore grigio, le pareti del vano scala comune sono tinteggiate.

Nel complesso lo stabile dimostra uno scarso di manutenzione.

Il condominio è amministrato dall' Amministratore Giorgio Di Paola con studio in Via Giovanni Polvani n. 5/F, 20126 – Milano (MI) tel. 02.66985720, mail: info@studio-dipaola.191.it.

L'appartamento è dotato di riscaldamento centralizzato con radiatori in alluminio distribuiti nei vari locali, è inoltre dotato di bollitore murale per acqua calda sanitaria.

L'unità immobiliare oggetto di perizia è composta da un appartamento situato al piano 4 con n. 1 cantina pertinenziale al piano S1 raggiungibili entrambi da scala comune.

L'appartamento presenta i plafoni e le pareti intonacati, lisciati al civile e tinteggiati con idropittura, ha altezza utile pari a 2,90 m, è composto da due locali oltre, n. 1 bagno e n. 1 balcone di seguito descritti:

- soggiorno/cucina da cui si accede dalla porta d'ingresso, di superficie calpestabile pari a 12,98 mq con pavimentazione in ceramica, dotato di n. 1 finestra avente dimensioni 0,70 m x h. 1,50 m (foto 9,10,11,12);
- camera, di superficie calpestabile pari a 12,78 mq con pavimentazione in ceramica, dotato di n. 1 portafinestra avente dimensioni 1,20 m x h. 1,35 m (foto 13,14,15,16);
- bagno, di superficie calpestabile pari a 2,95 mq con pavimentazione e rivestimento in ceramica, in questo locale sono presenti lavabo, wc, bidet e piatto doccia (foto 17,18);
- balcone di superficie calpestabile pari a 3,33 mq con pavimentazione in klinker (foto 19).



I serramenti delle aperture esterne sono in alluminio con vetro doppio.

La porta d'ingresso è in legno a doppio battente dotata di serratura di sicurezza, le porte interne sono tamburate in legno color noce.

Le finestre sono in buone condizioni mentre le porte interne sono da sostituire.

Inoltre è presente al piano S1 (interrato) un locale cantina accessibile attraverso la scala ed un corridoio comune, il locale presenta una pavimentazione di nudo cemento, con muri divisorii formati da forati di laterizio, ha altezza pari a 2,70 m, e superficie calpestabile pari a 1,76 mq (foto 20,21).

Nell'insieme si può affermare che l'appartamento, avendo subito una recente ristrutturazione si presenta internamente in discrete/buone condizioni.

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde materiale: c.a. condizioni: buone - Note: Si presume tale tipologia in quanto non ispezionabile.
Fondazioni	tipologia: travi continue rovesce materiale: c.a. condizioni: buone - Note: Si presume tale tipologia in quanto non ispezionabile.
Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: c.a. ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: buone - Note: Si presume tale tipologia in quanto non ispezionabile.
Solai	tipologia: solai misto con travetti prefabbricati e completamento in opera condizioni: buone - Note: Si presume tale tipologia in quanto non ispezionabile.
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: buone - Note: Si presume tale tipologia in quanto non ispezionabile.
Travi	materiale: c.a. condizioni: buone - Note: Si presume tale tipologia in quanto non ispezionabile.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: tapparelle materiale protezione: PVC condizioni: discrete
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: gres porcellanato condizioni: buone
Plafoni	materiale: stabilitura condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta doppia a battente , materiale: legno , accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: ceramica condizioni: buone - Note: presente in zona cottura
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: ceramica condizioni: buone
Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: pietra condizioni: buone



Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
--	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Non sono state reperite le certificazioni degli impianti.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Ai fini della determinazione del valore di mercato sono state calcolate le superfici reali sulla scorta della planimetria redatta a seguito del rilievo dell'immobile effettuato dal CTU al momento del sopralluogo, eseguito congiuntamente al custode, in data 21 settembre 2017. Le superfici sono state rilevate direttamente dal CAD mediante la costruzione di poligoni chiusi. Dalla "Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e Provincia" n. 50 del II semestre 2016 sono stati reperiti gli usi e le consuetudini della Camera di Commercio di Milano Anno 2010 in base ai criteri di calcolo della superficie commerciale di un appartamento con tutti i suoi accessori e di seguito si riportano tali criteri. La superficie commerciale dell'appartamento è calcolata misurando il perimetro esterno dei muri perimetrali, se il muro perimetrale è in comune con un'altra unità immobiliare o con una parte degli enti comuni al fabbricato viene calcolato solo al 50%. La superficie commerciale dei balconi è calcolata, essendo gli stessi posti sul livello dell'appartamento, nella misura pari al 50%. La superficie commerciale della cantina è calcolata nella misura non inferiore al 25% e non superiore al 33%.

SLP appartamento = (mq 34,96 x 100%) = mq 34,96;

SLP balcone = (mq 3,61 x 50%) = mq 1,81

SLP cantina = (mq 2,50 x 30%) = mq 0,75

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
APPARTAMENTO	sup lorda di pavimento	34,96	1,00	34,96
BALCONE	sup lorda di pavimento	3,61	0,50	1,81
CANTINA	sup lorda di pavimento	2,50	0,30	0,75
				37,52

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2° semestre - 2017

Zona: Milano Fascia/zona: Periferica/LORENTEGGIO, INGANNI, BISCEGLIE, SAN CARLO B.

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico



Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: normale

Valore di mercato min (€/mq): 1450

Valore di mercato max (€/mq): 1550

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Tra i vari criteri di valutazione previsti dall'estimo, il C.T.U. ritiene adeguato applicare il criterio del valore di mercato con metodo sintetico comparativo in quanto trattasi di immobile sito in un comune ove gli immobili di simile caratteristiche sono molteplici garantendo un adeguato numero di compravendite sicuramente sufficienti per poter ricavare dei prezzi attendibili.

Tale metodo si basa appunto sul confronto tra l'oggetto della stima di altri beni di caratteristiche analoghe sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali, permettendo di determinare "il più probabile prezzo" che il mercato attribuisce oggi al bene di stima.

Con questo metodo il parametro fisico di stima concorrenziale usato per gli immobili a destinazione residenziale è il metro quadro di superficie commerciale.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1;

Uffici del registro di Milano 1;

Ufficio tecnico di Milano;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

A) Bollettino OSMI 1° semestre 2018.

B) Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate 2° semestre 2017.

C) Consultazioni su internet di siti di agenzie immobiliari aventi in vendita immobili privati in Milano con caratteristiche analoghe.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.).

A) 1.500,00 € / mq - 1.750,00 € mq appartamenti recenti o ristrutturati.

B) 1.450,00 € / mq - 1.550,00 € mq abitazioni di tipo economico stato conservativo normale.

C) 1.300,00 € / mq - 1.400,00 € mq abitazioni di tipo economico stato conservativo normale.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
APPARTAMENTO	34,96	€ 1.500,00	€ 52.440,00
BALCONE	1,81	€ 1.500,00	€ 2.715,00
CANTINA	0,75	€ 1.500,00	€ 1.125,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 56.280,00
Valore corpo			€ 56.280,00
Valore Accessori			€ 0,00



Valore complessivo intero	€ 56.280,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 56.280,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo popolare [A4]	37,52	€ 56.280,00	€ 56.280,00

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. (min.5%)	€ 2.814,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 3.000,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	non definibili
Arrotondamento:	€ 566,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 50.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 50.000,00



Allegati

- Allegato A: Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, e delle iscrizioni ipotecarie (1 pag. formato A4).
- Allegato B: Descrizione del bene, identificazione catastale e coerenze (2 pag. formato A4).
- Allegato C: N. 21 fotografie (4 pag. formato A4).
- Allegato D: Planimetrie dell'immobile oggetto di esecuzione (1 pag. formato A4).
- Allegato E: Atto notarile di provenienza (5 pag. formato A4).
- Allegato F: Istanza e risposta dell'Agenzia delle Entrate in merito all'esistenza di eventuali contratti (4 pag. formato A4).
- Allegato G: Ispezioni ipotecarie (8 pag. formato A4).
- Allegato H: Richiesta di accesso agli atti per visione di pratiche edilizie al Comune di Milano e mail sollecito (25 pag. formato A4).
- Allegato I: Planimetria e visura catastale C.F. (4 pag. formato A4).
- Allegato L: Certificati uffici Anagrafe e Stato Civile Comune di Milano (8 pag. formato A4).
- Allegato M: Richiesta di informazioni all'Amministratore e relativa risposta (3 pag. formato A4).

Data generazione:
08-09-2018

L'Esperto alla stima
Norberto Motta



Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, e delle iscrizioni ipotecarie

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio Ufficio Provinciale di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Circostrizione 1 - del 11.01.2008 Reg. gen. n. 2428, Reg. part. n. 525, Pres. n. 248.
- **Atto giudiziario** del Tribunale di Milano - atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili iscritto presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio Ufficio Provinciale di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Circostrizione 1 - del 26.01.2017 Reg. gen. n. 5677, Reg. part. n. 3811, Pres. n. 13.



*Descrizione del bene, identificazione catastale e coerenze**1. Descrizione del bene.*

Trattasi di unità immobiliare sita in Milano Via Benedetto Cacciatori n. 9 composta da appartamento al piano quarto ed ultimo fuori terra e n. 1 cantina al piano primo interrato. La zona è urbanizzata e dotata di servizi primari e secondari, caratterizzata dalla presenza prevalente d'insediamenti residenziali e presenza di commerciale e terziario (foto 1,2,3,4,5,6,7,8). Il fabbricato dove ricade l'immobile staggito è un edificio che si sviluppa su 4 piani fuori terra, oltre ad un piano interrato che ospita le cantine.

Le facciate sono intonacate e tinteggiate color giallo- ocra per i prospetti ovest, nord (su via Cacciatori) ed est, mentre di color grigio è il prospetto sud, le tapparelle sono in PVC color marrone.

L'ingresso avviene dal portone che da attraverso un vialetto privato è collegato con la Via cacciatori,

L'ingresso condominiale interno è pavimentato con marmette a sfondo nero e contorni in lastre di marmo di Carrara, la scala comune interna presenta le alzate intonacate e tinteggiate color grigio mentre le pedate sono rivestite con lastre di marmo di Carrara, il corrimano è in legno mentre la relativa ringhiera è in ferro verniciato colore grigio, le pareti del vano scala comune sono tinteggiate.

Nel complesso lo stabile dimostra uno scarso di manutenzione.

Il condominio è amministrato dall' Amministratore Giorgio Di Paola con studio in Via Giovanni Polvani n. 5/F, 20126 – Milano (MI) tel. 02.66985720, mail: info@studio-dipaola.191.it.

L'appartamento è dotato di riscaldamento centralizzato con radiatori in alluminio distribuiti nei vari locali, è inoltre dotato di bollitore murale per acqua calda sanitaria.

L'unità immobiliare oggetto di perizia è composta da un appartamento situato al piano 4 con n. 1 cantina pertinenziale al piano S1 raggiungibili entrambi da scala comune.

L'appartamento presenta i plafoni e le pareti intonacati, lisciati al civile e tinteggiati con idropittura, ha altezza utile pari a 2,90 m, è composto da due locali oltre, n. 1 bagno e n. 1 balcone di seguito descritti:

- soggiorno/cucina da cui si accede dalla porta d'ingresso, di superficie calpestabile pari a 12,98 mq con pavimentazione in ceramica, dotato di n. 1 finestra avente dimensioni 0,70 m x h. 1,50 m (foto 9,10,11,12);
- camera, di superficie calpestabile pari a 12,78 mq con pavimentazione in ceramica, dotato di n. 1 portafinestra avente dimensioni 1,20 m x h. 1,35 m (foto 13,14,15,16);
- bagno, di superficie calpestabile pari a 2,95 mq con pavimentazione e rivestimento in ceramica, in questo locale sono presenti lavabo, wc, bidet e piatto doccia (foto 17,18);
- balcone di superficie calpestabile pari a 3,33 mq con pavimentazione in klinker (foto 19).

I serramenti delle aperture esterne sono in alluminio con vetro doppio.

La porta d'ingresso è in legno a doppio battente dotata di serratura di sicurezza, le porte interne sono tamburate in legno color noce.

Le finestre sono in buone condizioni mentre le porte interne sono da sostituire.

Inoltre è presente al piano S1 (interrato) un locale cantina accessibile attraverso la scala ed un



corridoio comune, il locale presenta una pavimentazione di nudo cemento, con muri divisorii formati da forati di laterizio, ha altezza pari a 2,70 m, e superficie calpestabile pari a 1,76 mq (foto 20,21).

Nell'insieme si può affermare che l'appartamento, avendo subito una recente ristrutturazione si presenta internamente in discrete/buone condizioni.

2. Identificazione catastale.

- Abitazione di tipo popolare al piano 4-S1 sita in Via Benedetto Cacciatori n. 9, contraddistinta al Catasto Fabbricati del Comune di Milano al Fg. 332 (trecentotrentadue), Part. 210 (duecentodieci), Sub. 42 (quarantadue), zona censuaria 3, Cat. A/4, Cl. 3, Cons. 2,5 vani, Superficie catastale 32 mq, Rendita € 232,41.

3. Coerenze.

- Appartamento: a nord ballatoio comune, ad est altra U.I.U., a sud giardino comune, ad ovest altra U.I.U..

- Cantina: a nord cortile comune, ad est vano comune, a sud corridoio comune, ad ovest altra U.I.U..



N° 21 fotografie



(fotografia 1)



(fotografia 2)



(fotografia 3)



(fotografia 4)



(fotografia 5)



(fotografia 6)





(fotografia 7)



(fotografia 8)



(fotografia 9)



(fotografia 10)



(fotografia 11)

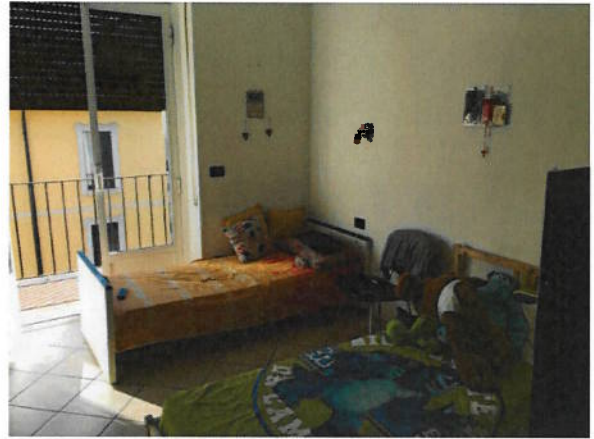


(fotografia 12)





(fotografia 13)



(fotografia 14)



(fotografia 15)



(fotografia 16)



(fotografia 17)



(fotografia 18)





(fotografia 19)



(fotografia 20)



(fotografia 21)



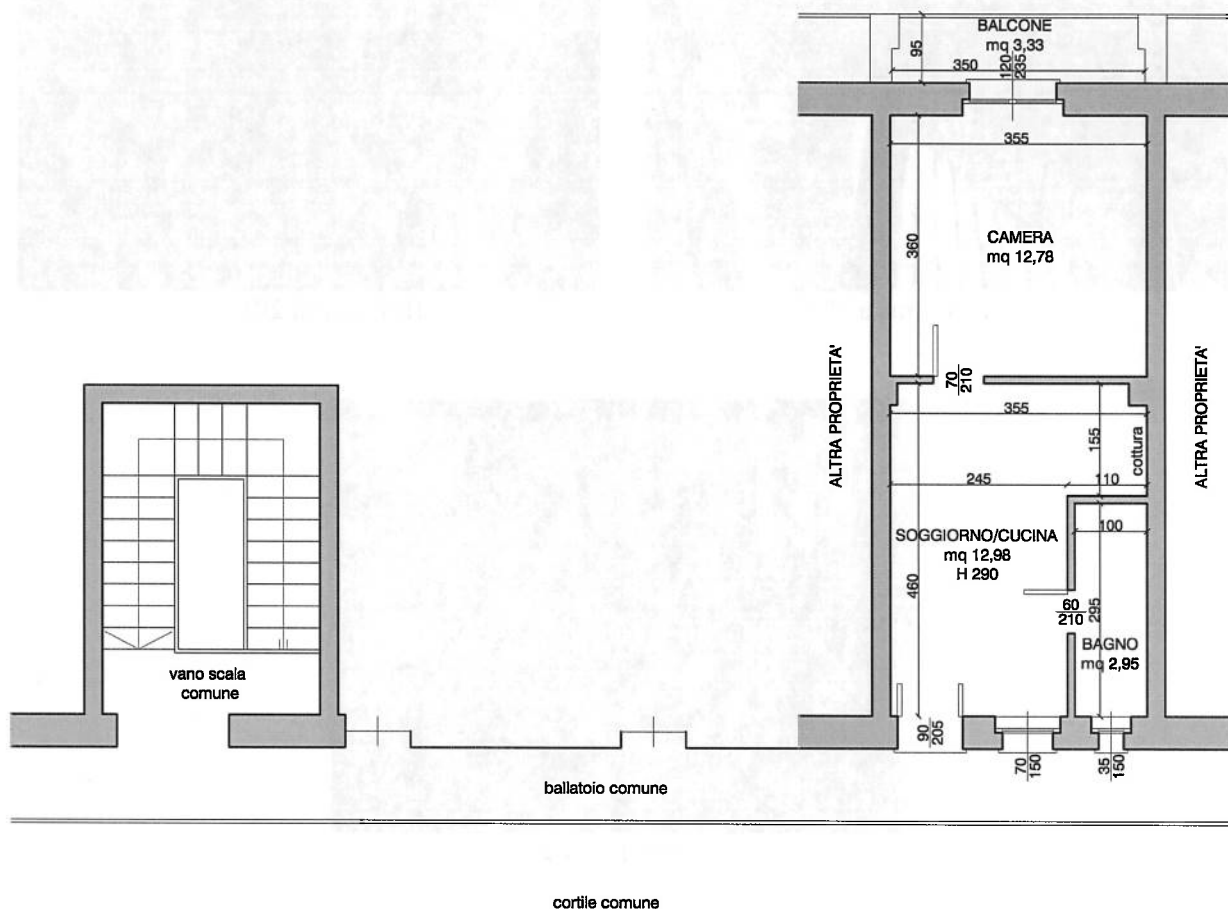


PIANTA PIANO QUARTO

scala 1 : 100

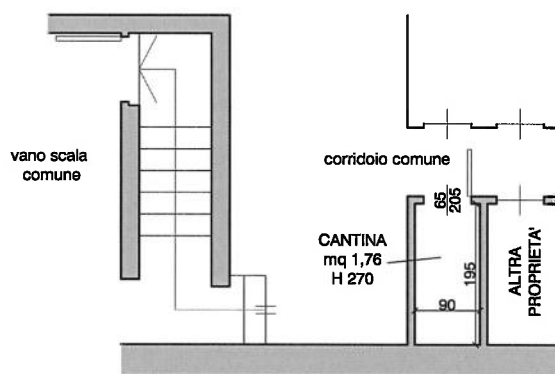
ALLEGATO D

Via Benedetto Cacciatori



PIANTA INTERRATO

scala 1 : 100





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

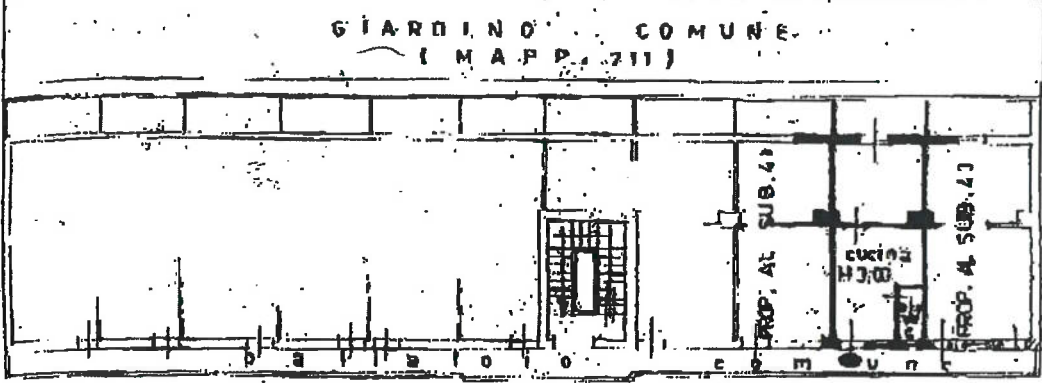
Lire 100

245

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

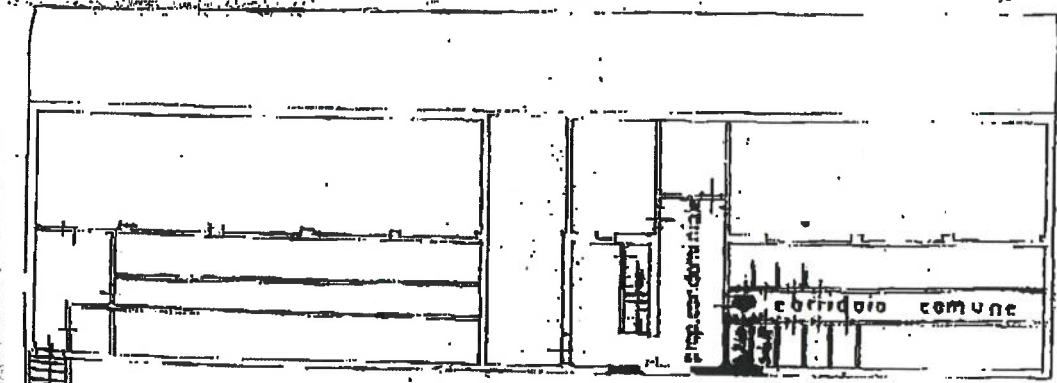
Immagine dell'immobile: situato nel Comune di MILANO Via BENEDETTO CALCIATONI
IMMOBILIARE EDILIZIA CETO MEDIO S.R.L. CON SEDE IN MILANO
Allegato "A"
al n. 15000/10133

PIANO QUARTO di Rep. VIA BENEDETTO CALCIATONI



PIANO SEMINTERRATO (CANTINA)

Allegato "A"
al n. 15000/10133
di Rep.



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO.

17527 - 29 APR. 1986

PARTITA	144533
FOGLIO	332
MAPPALE	210
SUBALTERNO	47

Compilata dal GEOMETRA RENATO RAVAN
Inserita all'Albo da J. GEOMETRA
della Provincia di MILANO
DATA 23/APRILE/1986
Firma: *[Signature]*



[Handwritten signatures and notes]