

**TRIBUNALE DI MILANO**

**III Sez. Civile**

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa CATERINA TRENTINI**

**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**R.G.E. 919/2017**

promossa da

**UBI BANCA S.P.A.**

contro

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 18.07.2018 ore 10,45

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**in Comune di Milano – Via Brusuglio n. 66**

**LOTTO UNICO**

**Appartamento posto al piano terzo sottotetto (4°f.t.)**



Esperto alla stima: **Arch. Diego Emilio Fiore**  
Codice fiscale FRIDML61T18F205Y  
Studio in Via Morosini 29 - Milano  
Telefono 025517075  
Email: [df@fbarchit.it](mailto:df@fbarchit.it)  
Pec [diego.fiore@pct.pecopen.it](mailto:diego.fiore@pct.pecopen.it)



## INDICE SINTETICO

---

### Dati Catastali

Bene in: MILANO – Via Brusuglio 66  
 Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]  
 Dati Catastali: foglio 41, particella 232, subalterno 719

### Detenzione del bene

Alla data del sopralluogo effettuato in data 15.5.2018 il bene è stato reso accessibile dalla debitrice, [REDACTED] la quale risulta residente altrove. L'immobile risulta occupato saltuariamente dalla figlia e dalla nipote della debitrice. (Per approfondimenti si rimanda al paragrafo 2.1 della presente perizia di stima)

### Contratti di locazione in essere

Nessuno.

### Comproprietari

Nessuno.

### Prezzo al netto delle decurtazioni

Valore intero medio ponderale del LOTTO: Euro 92.909,77

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:  
trova:

**Prezzo di vendita del lotto nello stato "libero": Euro 87.378,90**

Prezzo di vendita del lotto nello stato "occupato": Euro 65.534,17



**BENI IN MILANO  
VIA BRUSUGLIO N. 66**

**LOTTO UNICO**

Appartamento posto al piano 3° sottotetto (4°f.t.).

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**

**LOTTO UNICO****1.1 Descrizione giuridica del bene**

In Comune di Milano, nel fabbricato di via Brusuglio n. 66, appartamento ad uso abitazione posto al piano terzo sottotetto (4°f.t.) composto da due locali oltre servizio.

**1.2 Quota e tipologia del diritto**

Proprietà per 1/1 di [REDACTED] nata in [REDACTED] il [REDACTED] Cod. Fisc. [REDACTED] - Piena Proprietà;

Ulteriori informazioni sui debitori:

Dal certificato di residenza e stato di famiglia richiesto presso il Comune di Milano ed acquisito in data 12.04.2018, è stato appurato che [REDACTED] (debitrice eseguita) risulta di stato nubile, residente in Comune di Milano, Via [REDACTED] e che la famiglia anagrafica è composta dalla sola debitrice.

Eventuali comproprietari: **Nessuno**

**(ALL. 1 - Certificato contestuale di residenza e stato di famiglia, ALL. 2 - Ispezione ipotecaria sull'immobile)**

**1.3 Identificato al catasto Fabbricati**Intestazione:

[REDACTED] nata in [REDACTED] il [REDACTED] Cod. Fisc. [REDACTED] piena proprietà per 1/1

Dati identificativi: Foglio 41, particella 232, subalterno 719, indirizzo VIA BRUSUGLIO n. 66 piano: 3, comune MILANO, categoria A/3, classe 3, consistenza 2,5 vani, superficie catastale Totale: 50 m<sup>2</sup> - Totale escluse aree scoperte: 50 m<sup>2</sup>- rendita Euro 238,86

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Situazione dell'unità immobiliare dal 8.03.2006 derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO dell'8/03/2006 protocollo n. MI0149311 in atti dall'8/03/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 14657.1/2006);

Situazione dell'unità immobiliare dal 8.03.2005 derivante da: VARIAZIONE del 08/03/2005 protocollo n. MI0224142 in atti dal 08/03/2005 DIV- C. DEST USO DA DEPOS A ABITAZ (n.54606.1/2005)



**1.4 Confini**

Parti comuni e cortile, mappale 235, affaccio su Via Brusuglio, appartamento di terzi.

(ALL. 3 - Visura storica per subalterno; ALL. 4 - Planimetria catastale, ALL. 5 - Videomap/estratto di mappa)

---

**2. DETENZIONE DEL BENE**


---

**2.1. Detenzione del bene**

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 15.05.2018 alla presenza del custode giudiziario del bene Avv. Ermenegildo Minisini, l'immobile è stato reso accessibile dalla [REDACTED] debitrice esecutata, la quale però risulta residente altrove come da certificato di residenza richiesto presso il Comune di Milano ed acquisito in data 12.04.2018. (Vedi ALL.1). Da informazioni assunte dalla debitrice stessa, l'immobile risulta saltuariamente occupato dalla figlia e dalla nipote della [REDACTED]

**2.2 Esistenza contratti di locazione**

Da verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale II di Milano – Ufficio Territoriale di Milano 4, si è appurato che la [REDACTED] relativamente agli immobili in oggetto, non risulta essere dante causa in alcun contratto di locazione.

(ALL. 6 – Comunicazione agenzia delle entrate (UT MI4))

---

**3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**


---

**3.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

- 3.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.
- 3.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.
- 3.1.3 Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.
- 3.1.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

**3.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura****3.2.1 Iscrizioni**

- Ipoteca volontaria a favore di **BANCA POPOLARE DI BERGAMO S.P.A.** contro [REDACTED] (Debitori non datori di ipoteca: [REDACTED] e [REDACTED] derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario in autentica Notaio Dott. Vincenzo Melli del 1 [REDACTED] rep. nn. [REDACTED] - iscritta a Milano 1 in data 20.04.2005 ai nn. [REDACTED]  
 Importo ipoteca: Euro 237.000,00  
 Importo capitale: Euro 158.000,00



### 3.2.2 Pignoramenti

- Pignoramento a favore di UBI BANCA S.P.A. contro [REDACTED]  
Derivante da: atto giudiziario del 6.04.2017 n. 15679  
Trascritto a Milano 1 in data 4.05.2017 ai nn. 30567/20953.

3.2.3 Altre trascrizioni: Nessuna.

3.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: da verifiche effettuate dalla scrivente null'altro da segnalare, salvo errori ed omissioni.

3.3 Misure Penali: Nessuna.

## 4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

### 4.1 Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile

Euro 600,00 circa

Spese ordinarie scadute (gestione 2017): Euro 564,23

Spese ordinarie scadute (gestione 2018): Euro 321,16

**TOTALE: Euro 885,39**

**N.B:** Da comunicazione ricevuta dall'Amministratore del condominio sono in corso altre procedure esecutive nei confronti dei [REDACTED] delle quali si occupa la Sivag in qualità di custode giudiziario. ✓

Nella comunicazione si specifica inoltre che il condominio risulta moroso nei confronti della ditta di pulizia per un importo complessivo di Euro 2.842,60 e nei confronti di MM spa acqua per un importo complessivo di Euro 37.028,00 ✓

Per maggiori informazioni: Amministratore Ing. G. Bossa - Via B. Sestini n. 16 – 20161 Milano - tel. 02 66204004 - email: [bossa.amm@hotmail.it](mailto:bossa.amm@hotmail.it) ✓

Lo scrivente evidenzia che il futuro aggiudicatario delle porzioni immobiliari facenti parte del Lotto dovrà attivarsi ed acquisire presso l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico degli immobili per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data del Decreto di trasferimento, 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. ✓

**(ALL. 7 – Estratto conto spese condominiali)**

4.2 **Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO.** ✓

4.3 **Attestazione Prestazione Energetica** ✓

Attestato di prestazione energetica PRESENTE. ✓

**Classe energetica G: consumo energetico per la climatizzazione invernale pari a 251,15 KWh/ m<sup>2</sup>a** ✓



**N.B.:** Da verifiche telematiche effettuate dallo scrivente, per l'immobile in oggetto risulta redatto Attestato di Certificazione Energetica depositato al CEER (Catasto Energetico Edifici Regionale) in data 8.01.2012 con codice identificativo 15146-000612/12 e valido fino all'8.02.2022.

(ALL. 8 - Attestato di Certificazione Energetica Fac-simile)

#### 4.4 Certificazioni di conformità degli impianti:

I certificati di conformità degli impianti sono stati rilevati nel corso della visura atti effettuata presso il Comune di Milano. Per approfondimenti si rimanda al paragrafo 6 della presente relazione di stima inerente le pratiche edilizie e la conformità edilizia del bene in oggetto.

### 5. PROVENIENZA

#### 5.1 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Proprietari attuali:** [REDACTED] - proprietà per la quota di 1/1 dal 12.04.2005 ed attuale proprietaria.

In forza di scrittura privata in autentica Notaio Dott. [REDACTED] in data 12.04.2005 rep nn. [REDACTED] - trascritta a Milano 1 in data 20.04.2005 ai nn. [REDACTED]

(ALL. 9 - Atto di provenienza)

**Proprietari precedenti:** Soc. [REDACTED] - proprietà per la quota di 1/1 dal 20.05.2004 al 20.04.2005.

In forza di scrittura privata in autentica Notaio Dott.ssa [REDACTED] in data 20.05.2004 rep nn. [REDACTED] - registrata a Milano 4 il 26.05.2004 [REDACTED] trascritta a Milano 1 in data 27.05.2004 ai nn. [REDACTED]

**N.B.:** Come riportato sull'atto di provenienza del bene, con la scrittura in autentica di cui sopra, la [REDACTED] entrava in possesso degli interi piani 3° e 4° (categoria catastale C/2) del fabbricato sito in Milano - Via Brusuglio 66. Sull'atto si specifica altresì che "in data 27 febbraio 2004 è stata presentata al Comune di Milano Denuncia di Inizio Attività P.G. 224764000/2004 per recupero abitativo di due sottotetti, mediante la realizzazione di nove unità immobiliari e successiva integrazione al progetto in data 30 aprile 2004 P.G. 462962/2004" e che "è intenzione della società [REDACTED] procede alla vendita frazionata delle sopraccitate unità immobiliari".

Si rileva altresì, come indicato nella certificazione notarile contenuta in atti che, anteriormente al ventennio, i beni in oggetto, nella loro originaria consistenza erano di proprietà dei Sig.ri [REDACTED] in forza di titoli ultraventennali.

### 6. PRATICHE E CONFORMITA' EDILIZIA/CATASTALE

#### 6.1 PRATICHE EDILIZIE



In merito al reperimento di Pratiche Edilizie (Atti di fabbrica) inerenti gli immobili oggetto di procedura esecutiva, lo scrivente presentava richiesta visura atti edilizi, presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Milano Via Bernina 12 in data 24.04.2018 P.G. 185505/2018, Progr. 14132/2018; in data 7.06.2018 riceveva lettera dall'ufficio P.G. 252585/2018 (datata 30.05.2018), con cui si comunicava che, dalle ricerche effettuate presso gli archivi e gli uffici interessati, gli atti di fabbrica risultano irreperibili presso l'Archivio Storico, precisando che l'immobile in questione faceva parte dell'ex Comune di Affori.

**(ALL. 10 - Lettera per irreperibilità C.E. Originaria)**

Lo scrivente segnala altresì che ha richiesto visura del fascicolo edilizio del bene in oggetto in data 24.04.2018 - P.G. 185524/2018 ed ha effettuato visura atti presso Cittadella degli Archivi - Visure Pratiche Edilizie in data 26.09.2018 (data fissata telematicamente dal Servizio prenotazione on line del Comune di Milano). Si segnala di seguito quanto rilevato nel corso della visura:

• **DIA N.1384/04 PG 224.764/2004 del 27.02.2004**

Intestazione: [REDACTED]

La DIA di cui sopra veniva presentata per recupero abitativo di sottotetto ai sensi della L.R. 15/96 ed in particolare per opere consistenti in *“recupero dei due attuali sottotetti insistenti sullo stesso fabbricato mediante realizzazione n° 9 unità immobiliari nel rispetto della legge regionale 22/1999 e successive varianti. Le finiture di facciata saranno uguali a quelle esistenti: intonaco marrone, ringhiere h: 110 in ferro colore marroni, persiane. La copertura sarà realizzata in lamiera zincata preverniciata a fuoco colore marrone come edifici esistenti in zona. Il recupero del sottotetto sarà realizzato mediante sopralzo della falda, realizzazione di tamponature perimetrali e di tavolati interni e di tutta l'impiantistica elettrica, idrica e gas a norma della Legge 46/1990 e del D.P.R. 447/1991”*

In data 16.03.2004 il Comune di Milano, in merito alla DIA n.1384/04 presentata in data 27.02.2004 (considerato che l'impianto paesistico del progetto, a seguito dell'esame della documentazione presentata, era risultato oltre la soglia di rilevanza definita dalle linee guida per l'esame paesistico dei progetti), comunicava che la Commissione Edilizia aveva espresso in merito parere negativo e dunque diffidava ad iniziare le opere previste dalla DIA presentata dalla [REDACTED] in merito al recupero sottotetto del fabbricato di Via Brusuglio 66.

In data 5.05.2004 la [REDACTED] presentava “esame dell'impatto paesistico dei progetti” per il riesame della DIA n.1384/04 del 27.02.2004 in cui il giudizio complessivo in merito alla valutazione della sensibilità paesistica del sito oggetto di intervento si riporta di seguito: “Il sito in oggetto relazionato all'edificio è da considerarsi di media entità viste le caratteristiche storiche del contorno. L'impatto paesistico che può avere l'intervento proposto può essere considerato a sensibilità paesistica media, in quanto la linea di colmo viene solo leggermente alzata, si effettua l'arretramento di cm. 50 dei muri su strada e la facciata esterna sarà con finestre a nastro continue – come da Vostro consiglio evidenziato nella



*lettera allegata – e visivamente si è più in armonia con gli edifici confinanti, che sono più alti di due piani rispetto al nostro oggetto d'intervento”.*

In merito alla valutazione per determinare il grado di incidenza del progetto il giudizio complessivo espresso ritiene che *“con questa trasformazione vengono conservati gli elementi fondamentali della costruzione originale senza intaccarne la rilevanza storica. Il nuovo intervento – arretrato di cm. 50 e realizzato con tipologia costruttiva diversa dal palazzo esistente si inserisce in un discorso di coerenza tra le tipologie architettoniche e pesistiche del luogo”.*

In base alla tabella riassuntiva riportata in calce alla relazione dell'impatto paesistico del progetto risulta che il grado d'impatto del progetto in oggetto (valore pari a 9) è da ritenersi sopra la soglia di rilevanza ma sotto quella di tolleranza.

*“Quando l'impatto paesistico è superiore alla soglia di rilevanza gli elaborati progettuali devono essere corredati da specifica relazione paesistica che chiarisca il percorso di valutazione seguito e le motivazioni che hanno portato alla determinazione della classe di sensibilità del sito e del grado di incidenza del progetto. La relazione argomenterà le valutazioni fornite sulla base delle verifiche in loco – sopralluoghi – e della documentazione e degli studi di interesse paesistico disponibili, a partire dal Piano Territoriale Paesistico Regionale, fino ad arrivare a specifici studi e documenti/strumenti di pianificazione a valenza paesistica locali. In questo caso il progetto deve essere esaminato dalla Commissione Edilizia che potrà esprimere un giudizio positivo, neutro o negativo. In quest'ultimo caso la Commissione Edilia potrà chiedere modifiche progettuali”.*

In data 20.05.2004 il Comune di Milano, in merito alla DIA n.1384/04 presentata in data 27.02.2004, richiamato il provvedimento di diffida del 16.03.2004 e vista la documentazione integrativa presentata in data 5.05.2004, revocava il provvedimento di diffida datato 16.03.2004. Nel provvedimento di revoca si comunicava altresì che *“la Commissione Edilizia ha esaminato il progetto in questione nella seduta del 06/05/2004 esprimendo l'allegato parere condizionato, con richiesta di modifiche progettuali, cui il progetto dovrà conformarsi. A tal fine, entro 30 girono dal ricevimento del presente atto dovrà essere presentata una nuova soluzione progettuale, rispettosa delle osservazioni espresse nell'allegato parere della C.E. e in conformità con la normativa urbanistica ed edilizia vigente”:*

**(ALL. 11 - DIA N.1384/04 del 27.02.2004 + Tavole allegate; ALL. 12 - Comunicazione di diffida del 16.04.2004; ALL. 13 - Esame dell'impatto paesistico del 5.05.2004; ALL. 14 - Revoca della diffida del 20.05.2004)**

**• DIA in variante N.6243/05 PG 606.907/2005 del 20.06.2005**

Intestazione: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

La DIA citata veniva presentata come variante essenziale al progetto n. 224.764/2004 del 27.02.2004 e successive integrazioni, per opere inerenti *“piccole variazioni dei tavolati interni”.*





Successivamente alla presentazione della DIA in variante di cui sopra, in data 18.06.2005, [REDACTED] presentava dichiarazione di fine lavori e richiesta di agibilità, cui veniva allegato:

- Certificato di collaudo statico datato giugno 2005;
- Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico del 7.06.2005;
- Dichiarazione di conformità dell'impianto termo-idraulica-gas del 5.06.2005

**(ALL. 15 - DIA in variante N. 6243-05 del 20.06.2005 + Tavole allegate; ALL. 16 - Dichiarazione di fine lavori e richiesta di agibilità del 18.06.2005 ed allegati)**

## 6.2 Conformità edilizia

Per l'immobile in oggetto si dichiara la conformità edilizia.

Nel corso del sopralluogo effettuato dallo scrivente in data 15.05.2018 alla presenza della debitrice [REDACTED] e del custode giudiziario (Avv. Ermenegildo Minisini), si è rilevata creazione di vano ripostiglio nella zona giorno realizzato per mezzo di pareti in legno multistrato. A parere dello scrivente per le stesse, di fattura precaria, è da prevedersi la completa rimozione in fase di liberazione dei locali e trasloco degli arredi.

## 6.3 Conformità catastale

Per l'immobile in oggetto si dichiara la conformità catastale.

Nel corso del sopralluogo effettuato dallo scrivente in data 15.05.2018 alla presenza della debitrice [REDACTED] e del custode giudiziario (Avv. Ermenegildo Minisini), si è rilevata creazione di vano ripostiglio nella zona giorno realizzato per mezzo di pareti in legno multistrato. A parere dello scrivente per le stesse, di fattura precaria, è da prevedersi la rimozione per il ripristino dei luoghi allo stato rappresentato sulla planimetria catastale presentata in data 8.03.2005. L'immobile è dunque da ritenersi conforme dal punto di vista catastale.

## 6.4 Conformità urbanistica

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Approvazione PGT con delibera n. 16 del 22.05.2012 - Avviso di approvazione definitiva del 21.11.2012 pubblicato sul BURL. n.47
Zona	TRF – Tessuto urbano di recente formazione

## 7. DESCRIZIONE DEI BENI

### Descrizione LOTTO UNICO Appartamento posto al piano 3° sottotetto (4°f.t.)

In Comune di Milano, nel fabbricato di via Brusuglio n. 66, appartamento ad uso abitazione posto al piano terzo sottotetto (4°f.t.) composto da due locali oltre servizio.

**Caratteristiche zona:** Periferica



**Area urbanistica:** residenziale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

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

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Servizi offerti dalla zona:** Scuola dell'infanzia in Via George Sand, Scuola materna in Via Iseo, Scuola media "L. da Vinci" in Via George Sand, I.C. in Via Fabriano, supermercato "Esselunga" in Via Pellegrino Rossi, supermercato "Conad" in Via Pellegrino Rossi, farmacia in Via Pellegrino Rossi.

**Principali collegamenti pubblici:** Bus linea 70 – 170 metri circa; Bus linee 40 – 41 -52 – 600 metri circa; Metropolitana MM3 – Affori Centro - 400 metri circa; Passante ferroviario Affori – 1 Km circa.

## 7.2 DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

L'immobile oggetto della presente procedura fa parte di un fabbricato situato ad angolo tra Via Brusuglio e Via Regaldi, di 4 piani fuori terra (l'ultimo dei quali derivante da recupero di sottotetto) con cortile interno comune e piano terreno destinato ad attività commerciali. L'accesso pedonale e carraio avviene da Via Brusuglio per mezzo di portone in ferro verniciato di colore grigio con vetri e doppia anta a battente dal quale, attraverso androne passante pavimentato in lastre di beola, si raggiunge sia il cortile interno che il vano scala condominiale.

Il fabbricato non è dotato di ascensore; è stato costruito anteriormente all' 1 settembre 1967 (anni '30).

L'intero fabbricato è composto da n.4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4.

Stato di manutenzione generale del fabbricato: relativamente ai prospetti e alla copertura stato di manutenzione discreto; vano scala e altri parti comuni stato di manutenzione mediocre.

## 7.3 DESCRIZIONE DELL'APPARTAMENTO

L'appartamento oggetto della presente procedura è posto al piano terzo sottotetto (4°f.t.) e risulta accessibile da ballatoio di distribuzione comune con pavimentazione in piastrelle di gres porcellanato di colore chiaro, per mezzo di porta di tipo blindato con pannelli di rivestimento in legno e anta singola a battente. Internamente l'immobile è composto da una zona giorno con angolo cottura dalla quale si accede a vano di disimpegno che distribuisce un bagno e una camera con affaccio su Via Brusuglio.

L'appartamento ha superficie complessiva lorda di mq **47.83**

E' posto ai piani 3° sottotetto (4°f.t.) ed ha un'altezza utile interna di circa mt. 2.40.

Stato di manutenzione generale: sufficiente/discreta.

Presenta doppia esposizione.

## CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Caratteristiche strutturali:

Balconi Sono presenti solo due balconi rivolti su Via Brusuglio a



Copertura	<p>sbalzo in c.a. su mensole in cemento decorativo con parapetti in ferro lavorato. Sui fronti del fabbricato rivolti su cortile interno comune sono presenti ballatoi di distribuzione in c.a. su mensole con parapetti in ferro verniciato di colore grigio.</p> <p>L'edificio presenta copertura in lamiera grecata preverniciata su orditura in legno.</p> <p>Condizioni: non verificate</p>
Solai	tipologia: solai originali in legno; condizioni: non verificata.
Strutture verticali	materiale: muratura portante; condizioni: sufficienti
<b>Componenti edilizie e costruttive:</b>	
Infissi esterni	L'immobile presenta serramenti in alluminio verniciato di colore nero con vetrocamera e scuri interni in alluminio con ante a battente. Si rileva inoltre presenza di finestra tipo Velux nella zona giorno. Condizioni: buone
Infissi interni	L'immobile presenta porte interne in legno naturale tamburate con anta singola a battente. Condizioni: sufficienti.
Pareti esterne	Le facciate del fabbricato rivolte su strada presentano finitura in intonaco tintecciato di colore giallo Milano con fasce orizzontali in cemento decorativo al piano terra. Le finestre in facciata presentano cornici in cemento decorativo, serramenti in legno e persiane scorrevoli a scomparsa. Le facciate del fabbricato rivolte su cortile interno comune presentano in intonaco tintecciato di colore giallo Milano. Condizioni: sufficienti
Pavim. esterna	L'androne passante presenta pavimentazione in lastre di beola. Condizioni: sufficienti
Pavim. interna	L'unità immobiliare presenta pavimentazione come di seguito descritte:
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- zona giorno/cucina e camera in piastrelle di ceramica cm 30x30 di colore chiaro con posa diagonale;</li> <li>- bagno in piastrelle di ceramica cm 20x20 di colore chiaro.</li> </ul>
Portone androne.	L'accesso pedonale e carraio al fabbricato avviene per mezzo di portone in ferro verniciato di colore grigio con vetri con doppia anta a battente. Condizioni: buone
Porta di ingresso	L'accesso all'immobile avviene per mezzo di porta di tipo blindato con pannello di rivestimento in legno con anta singola a battente. Condizioni: buone
Rivestimento	Le pareti del locale bagno sono rivestite in piastrelle di ceramica cm 20x20 di colore chiaro fino ad h pari a circa 2,00 mt. le restanti porzioni di pareti risultano intonacate tintecciate di colore azzurro. Il bagno è attrezzato con wc, bidet, box doccia e lavabo in ceramica bianca (lesionato da sostituire). Si rileva predisposizione carico/scarico lavatrice. Condizioni: sufficienti.
Rivestimento	La parete dell'angolo cottura (retro pensili) sono rivestite in piastrelle di ceramica cm 20x20 di colore chiaro fino ad h pari a circa 2.00



mt. le restanti porzioni di pareti risultano intonacate tinteggiate di colore chiaro. Condizioni: buone

**Rivestimento** Le pareti dell'immobile ad eccezione di quelle del bagno e dell'angolo cottura. Condizioni: discrete

**Scale** Il vano scala condominiale presenta tipologia a rampe parallele con rivestimento in lastre di beola con parapetto e corrimano in ferro lavorato verniciato di colore grigio. Le pareti del vano scala presentano finitura in intonaco tinteggiato di colore chiaro. I pianerottoli presentano pavimentazione in marmette mentre i corridoi comuni ed i ballatoi di distribuzione alle unità immobiliari presentano pavimentazione in piastrelle di gres porcellanato di colore chiaro. L'androne passante presenta pavimentazione in lastre di beola e pareti con finitura in intonaco tinteggiato di colore chiaro. Condizioni: mediocri.

**Impianti:**

**Citofonico** Lo stabile presenta impianto citofonico audio in merito al quale non è stato rilevato alcun certificato di conformità. Condizioni: buone

**Termico** L'unità immobiliare presenta impianto termico autonomo con caldaia murale di Tipo C installata nella zona giorno e destinata sia alla produzione di calore che di ACS (Acqua Calda Sanitaria); la diffusione del calore all'interno dell'appartamento avviene per mezzo di radiatori in alluminio bianco. Condizioni: buone

## 8. CONSISTENZA

---

### 8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie commerciale è calcolata ai sensi del D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, Capo II art. 3 All. C. per unità immobiliari a destinazione ordinaria (Gruppi R, P, T); è stata altresì calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisorii a confine calcolati per la metà ed arrotondate al mq per difetto o per eccesso.

<i>Destinazione</i>	<i>Parametro</i>	<i>Superficie reale/potenziale</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Superficie equivalente</i>
Abitazione piano 3° (4°f.t.)	sup lorda di pavimento	Mq. 47,83	1,00	Mq. 47,83
		<b>Mq. 47,83</b>		<b>Mq. 47,83</b>



## 9. STIMA

### 9.1 Criterio di stima

La valutazione del bene sottoposto a pignoramento viene eseguita a "corpo" considerando la superficie commerciale lorda rilevata dall'analisi della planimetria catastale e dei rilievi eseguiti in loco; in tal superficie si intendono compresi i muri esterni in tutto il loro spessore e i muri confinanti con altra proprietà considerati alla mezzaria.

Sulla scorta di quanto precede, il sottoscritto per l'indicazione del valore ha considerato l'ubicazione dell'immobile, la tipologia del fabbricato e il suo sistema costruttivo, la dotazione di impianti e il grado di finitura e manutenzione del fabbricato e del bene, del piano e delle esposizioni e di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene medesimo, nello stato di fatto e di diritto come rilevato alla data del sopralluogo.

Nella formazione del giudizio di stima è stato adottato il procedimento sintetico-comparativo considerato più adatto e affidabile per l'individuazione del più probabile valore di mercato per il bene in esame.

A tal fine sono state effettuate indagini e analisi del mercato immobiliare consultando banche dati degli osservatori del mercato immobiliare quali "Camera di Commercio di Milano e Lodi" e OMI (Agenzia delle entrate); sono state inoltre effettuate indagini di mercato locale attraverso la consultazione di inserzioni pubblicate da agenzie immobiliari sul web e consultando il Portale Aste del Tribunale di Milano.

Infine si è tenuto conto delle condizioni, delle analisi e previsioni del mercato immobiliare pubblicate e/o divulgate da Osservatori del mercato immobiliare, società ed enti del settore e della notevole contrazione dei valori che ha coinvolto anche le vendite giudiziarie.

### 9.2 Fonti di informazione

Catasto di Milano; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1;  
Ufficio tecnico del Comune di Milano

### 9.3 Parametri estimativi

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

- Borsa Immobiliare Camera di commercio Milano/Lodi) – 1° semestre 2018;
- O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 2° semestre 2017.

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

**(Borsa immobiliare camera di commercio) Milano - Zona: Pellegrino Rossi - Affori - Bruzzano**

**Appartamenti recenti (entro 30 anni) o ristrutturati (€/mq):**

VALORE DI COMPRAVENDITA

prezzo min. 2.100,00 / prezzo max. 2.800,00



## VALORE DI LOCAZIONE

**Bilocali (€/mese/anno):**

prezzo min. 390,00 / prezzo max. 560,00

**(OMI) MILANO – Fascia /zona: Periferica/BOVISASCA, AFFORI, P.ROSSI, COMASINA**

Codice zona: D32 - Microzona catastale n. 0

**Abitazioni di tipo economico** - Stato: Normale

Valore Mercato (Euro/mq): prezzo min. 1.500,00 / prezzo max. 1.700,00

Valore di locazione (Euro/mq x mese): prezzo min. 4,8 / prezzo max. 5,6

Altre fonti di informazione: Inserzioni pubblicate sul web da agenzie immobiliari.

Tutto dà premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, la scrivente ritiene di assegnare la piena proprietà dell'unità immobiliare di cui al presente Lotto, come descritta, non divisibile, valutata per la sua attuale intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie, nello stato di fatto di diritto e nelle condizioni in cui si è presentata all'ispezione peritale, tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi (esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice e sommario sopralluogo visivo, la cui ricerca non è inclusa, peraltro, nell'incarico ricevuto) e della immediatezza e particolarità della vendita giudiziaria. Pertanto, il seguente più probabile valore venale attuale è espresso a corpo e non a misura.

**9.4 Valutazione LOTTO****LOTTO UNICO: Appartamento al piano 3° sottotetto (4°f.t.)**

Stima sintetica comparativa parametrica

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione piano 3° (4°f.t.)	Mq. 47,83	€ 1.850,00	€ 88.485,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 88.485,50
conteggio parti comuni aumento del 5.00%			€ 4.424,27
Valore corpo			€ 92.909,77
Valore complessivo intero			€ 92.909,77
Valore complessivo diritto e quota			€ 92.909,77



**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento piano 3° sottotetto (4°f.t.)	Abitazione di tipo economico [A3]	<b>Mq. 47,83</b>	<b>€ 92.909,77</b>	<b>€ 92.909,77</b>

**9.5 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% ): Euro 4.645,48

Rimborso di spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita Euro 885,39

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia (tenuto conto dei costi di presentazione di pratica edilizia) Euro ,00

Spese tecniche di regolarizzazione catastale: Euro 00,00

**9.6 Prezzo base d'asta del LOTTO UNICO**

Valore intero medio ponderale del LOTTO: Euro 92.909,77

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

**Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": Euro 87.378,90**

**Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": Euro 65.534,17**

Il sottoscritto rende la presente in coscienza di aver fedelmente risposto al quesito posto dall'III.mo Giudice e rimane disponibile per ulteriori chiarimenti eventualmente occorrenti.

In fede

L'Esperto nominato  
arch. **Diego Emilio Fiore**

Milano, 1 ottobre 2018



## **Allegati**

ALLEGATO - Fotografie interno ed esterno e planimetrie

- ALL. 1 - Certificato contestuale di residenza e stato di famiglia;
- ALL. 2 - Ispezione ipotecaria per immobile;
- ALL. 3 - Visura storica per subalterno;
- ALL. 4 - Planimetria catastale;
- ALL. 5 - Videomapa/estratto di mappa;
- ALL. 6 - Comunicazione agenzia delle entrate (UT MI4);
- ALL. 7 - Estratto conto spese condominiali;
- ALL. 8 - Attestato di Certificazione Energetica Fac-simile
- ALL. 9 - Atto di provenienza;
- ALL. 10 - Lettera per irreperibilità C.E. Originaria;
- ALL. 11 - DIA N.1384-04 del 27.02.2004 + Tavole allegate;
- ALL. 12 - Comunicazione di diffida del 16.04.2004;
- ALL. 13 - Esame dell'impatto paesistico del 5.05.2004;
- ALL. 14 - Revoca della diffida del 20.05.2004;
- ALL. 15 - DIA in variante N. 6243-05 del 20.06.2005 + Tavole allegate;
- ALL. 16 - Dichiarazione di fine lavori e richiesta di agibilità del 18.06.2005 ed allegati

L'Esperto alla stima  
**Arch. Diego Emilio Fiore**

