

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **UNICREDIT S.P.A.** e per essa, quale mandataria per la gestione dei crediti, **DOBANK S.P.A.**

contro:

N° Gen. Rep. **172/2019**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 22 ottobre 2019 alle ore 10:30.

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa Silvia Vaghi**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001: Appartamento (Monolocale) – via Marco Aurelio 45, 20127 Milano

Esperto alla stima: Ing. Claudio Stefanati
Codice fiscale: STFCLD57P03F205C
Studio in: Via Rucellai Bernardo 6 - 20126 Milano
Telefono: 0226000089
Fax: 0225785890
Email: steclaudio@yahoo.it
Pec: claudio.stefanati@ingpec.eu

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Beni:

APPARTAMENTO (Monolocale) – via Marco Aurelio 45, 20127 Milano

Lotto: 001 - APPARTAMENTO (Monolocale) – via Marco Aurelio 45, 20127 Milano

Corpo: APPARTAMENTO (Monolocale)

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

Dati Catastali: foglio 200, particella 265, subalterno 10

2. Stato di possesso

Beni:

Lotto: 001 - APPARTAMENTO (Monolocale) – via Marco Aurelio 45, 20127 Milano

Corpo: APPARTAMENTO (Monolocale)

Possesso: Occupato dalla sig.ra

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Lotto: 001 - APPARTAMENTO (Monolocale) – via Marco Aurelio 45, 20127 Milano

Corpo: APPARTAMENTO (Monolocale)

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Beni:

001 - APPARTAMENTO (Monolocale) – via Marco Aurelio 45, 20127 Milano

Lotto: 001 - APPARTAMENTO (Monolocale) – via Marco Aurelio 45, 20127 Milano

Corpo: APPARTAMENTO

Creditori Iscritti: NO

5. Comproprietari

Beni:

APPARTAMENTO (Monolocale) – via Marco Aurelio 45, 20127 Milano

Lotto: 001 - APPARTAMENTO (Monolocale) – via Marco Aurelio 45, 20127 Milano

Corpo: APPARTAMENTO (Monolocale)

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni:

APPARTAMENTO (Monolocale) – via Marco Aurelio 45, 20127 Milano

Lotto: 001 - APPARTAMENTO (Monolocale) – via Marco Aurelio 45, 20127 Milano)

Corpo: APPARTAMENTO (Monolocale)

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Beni:

APPARTAMENTO (Monolocale) – via Marco Aurelio 45, 20127 Milano

Lotto: 001 - APPARTAMENTO (Monolocale) – via Marco Aurelio 45, 20127 Milano

Corpo: APPARTAMENTO (Monolocale)

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Beni:

APPARTAMENTO (Monolocale) – via Marco Aurelio 45, 20127 Milano

Lotto: 001 - APPARTAMENTO (Monolocale) – via Marco Aurelio 45, 20127 Milano

Prezzo da libero: € 57.000,00

Prezzo da occupato: € 46.000,00

Nota: l'immobile risulta occupato, senza titolo (non è stato stipulato il regolare contratto di affitto) dalla sig.ra XX, avente cittadinanza Romana, e residente a Milano in via Sordello Luigi n.10. Pertanto, secondo la Procedura Esecutiva ed **ai fini della ricollocazione sul mercato, l'unità immobiliare staggita si ritiene libera.**

Beni in Milano (MI)

Lotto 001: APPARTAMENTO (Monocale) – via Marco Aurelio 45, 20127 Milano

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: APPARTAMENTO (Monocale).

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in: Milano, via Marco Aurelio 45, 20127 Milano

Quota e tipologia del diritto

- **1000/1000 di piena proprietà** di XXX, nato il XXXXX, **proprietà per 1/1**, e che alla data di acquisto dell'immobile oggetto di pignoramento ha dichiarato di essere di stato vedovile, come si evince dall'atto notarile di compravendita; in base alla richiesta effettuata dallo scrivente all'Ufficio Anagrafe del Comune di Milano risulta che il sig. XXXXX, libero di stato e che la sua famiglia anagrafica è così composta: XXXX, libero di stato.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

- **1000/1000 di piena proprietà** di XXXX, proprietà per 1/1.

Unità immobiliare distinta al Catasto Urbano come segue:

foglio **200**, particella **265**, subalterno **10**, Zona Censuaria 2, indirizzo VIA MARCO AURELIO N. 45, piano: T, comune MILANO, categoria A/4, classe 3, consistenza 1,5 vani, superficie catastale: 38 mq, Totale escluse aree scoperte: 38 mq, rendita € 127,82.

Derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 24/08/2017 protocollo n. MI0373210 in atti dal 24/08/2017 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 113136.1/2017).

Millesimi di proprietà di parti comuni: 18,30/1000.

Confini in contorno da nord ed in senso orario:

- altra unità immobiliare, via Marco Aurelio, androne comune, altra unità immobiliare.

Conformità catastale: NO.

Si evidenzia che lo stato di fatto non corrisponde con il disegno rappresentato sulla planimetria catastale per i seguenti motivi:

- le altezze interne tra il piano del soppalco ed il soffitto sono differenti dalla altezza interna indicata sulla planimetria catastale ed in particolare: l'altezza interna del pianerottolo del soppalco situato subito dopo la scala tipo "salvaspazio" (semidiritta, con gradini in legno e che collega il piano di calpestio del monocale con il piano di calpestio del soppalco), misura 1,57 m contrariamente a quanto indicato sulla planimetria catastale ovvero 1,70 m; l'altezza interna tra il bordo inferiore del ribassamento (trave), che divide la parte antistante del soppalco (affacciantesi sul sottostante monocale) dalla parte retrostante del soppalco, misura 1,40 m contrariamente a quanto indicato sulla planimetria catastale ovvero 1,70 m; l'altezza interna della parte retrostante del soppalco misura 1,6 m contrariamente a quanto indicato sulla planimetria catastale cioè 1,70 m.

- La scala che collega il piano di calpestio del monocale con il piano di calpestio del soppalco

è di tipo "salvaspazio", semidiritta, compatta, e presenta uno spazio ridotto per adattarsi al piccolo ambiente avente ed è dotata di struttura snodabile ed orientabile con gradini in legno,

contrariamente a quanto rappresentato sulla planimetria catastale dove sulla quale è disegnata una scala con due rampe con interposto un pianerottolo di forma quadrata.

- si evidenzia che le altezze interne del soppalco, che variano come sopra descritto da 1,40 m a 1,57 m e fino al massimo a 1,70 m, risultano inferiori a quanto indicato dal Regolamento Edilizio del Comune di Milano che prescrive che l'altezza minima che deve intercorrere tra il pavimento finito dei soppalchi e il soffitto finito dei locali non deve essere inferiore a m. 2,10; inoltre gli eventuali spazi di altezza inferiore ai minimi devono, in relazione all'uso del locale, essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e per tali spazi è consentito l'uso esclusivamente come ripostiglio o guardaroba.

Pertanto il soppalco esistente deve essere utilizzato esclusivamente come ripostiglio e sullo stesso non è possibile la permanenza di persone, contrariamente allo stato di fatto dove il soppalco viene attualmente adibito a camera a due posti letto.

- Si evidenzia, ancora, che il Regolamento Edilizio del Comune di Milano prescrive che l'altezza minima degli spazi sottostanti ai soppalchi non deve essere minore di m. 2,10 e che con tali caratteristiche la superficie dei soppalchi, esclusa la scala di accesso, non deve essere superiore a un terzo di quella del locale soppalcato, contrariamente allo stato di fatto dove la superficie del soppalco corrisponde a 14 mq cioè maggiore di 1/3 della superficie del locale soppalcato che è pari a 30 mq (secondo il regolamento la superficie del soppalco può raggiungere 1/2 della superficie del locale soppalcato qualora l'altezza, sia per la parte sottostante sia per la parte soprastante il soppalco, sia compresa tra 2,30 m e 2,70 m).

Regolarizzabile mediante: aggiornamento della planimetria catastale previo regolarizzazione edilizia dell'unità immobiliare in oggetto.

Costo stimato: € 800,00

Oneri Totali: -

Descrizione delle opere da sanare: -

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il fabbricato dove è ubicata l'unità staggita si affaccia direttamente sulla via Marco Aurelio situata nella zona semiperiferica di decentramento n. 2 posta a Nord-Est di Milano e che corre parallelamente al trafficato ed importante viale Monza.

Lo stabile risulta facilmente raggiungibile dalla fermata di "Rovereto" della Linea 1 della Metropolitana Milanese oltrechè dalla fermata "Pasteur" sempre della Linea 1 e dalla quale, con una sola fermata, è possibile raggiungere in brevissimo tempo piazzale Loreto e fruire della linea 2 della Metropolitana Milanese.

La zona è raggiungibile anche da piazzale Loreto, primario polo commerciale e direzionale del tessuto urbano del Comune di Milano, immettendosi direttamente su viale Monza, e proseguendo verso nord si giunge in direzione dei Comuni di Sesto S. Giovanni, Cologno Monzese, Cinisello Balsamo e Monza; percorrendo in direzione est si arriva sul viale Padova fino a raggiungere Cascina Gobba e dai cui è possibile collegarsi con la rete autostradale per Venezia, Torino e Bologna e la tangenziale Nord.

L'area circostante è completamente urbanizzata e dotata di tutti i servizi indispensabili alla vita della comunità. Alle spalle di via Marco Aurelio, e quindi nelle immediatamente vicinanze, si trova il Parco Trotter, posto all'interno del quartiere di Turro, tra la via Padova e la via Giacosa, e che è un ampio parco pubblico con all'interno una scuola materna, elementare e media ed è sede di associazioni che operano sviluppando attività rivolte al mondo dell'infanzia e del quartiere; il parco è inoltre dotato di ampie aree a verde con vialetti pedonali per lo svago ed il tempo libero.

Il contesto urbanistico della zona è caratterizzato da una serie di fabbricati prevalentemente di tipologia residenziale, uno di fianco all'altro, aventi varie dimensioni e di tipologia economica e/o popolare in parte edificati nei primi decenni del '900 con presenza anche di edifici di più recente costruzione, negli anni sessanta e settanta.

La zona si avvale di filiali bancarie, di negozi di diversa tipologia merceologica, di un supermercato comunale, di una farmacia privata, di scuole dell'infanzia e primaria e di un ufficio postale; dalla

zona è agevolmente raggiungibile la Clinica San Carlo (Casa di Cura Polispecialistica di via Benadir), l'Ospedale San Raffaele Turro di via Stamira D'Ancona e l'Ospedale San Raffaele.

La zona è scarsamente dotata di spazi a parcheggio pubblico occupati per lo più dai residenti; risulta servita dalla linea 1 della Metropolitana Milanese e dalle linee di trasporto pubblico di superficie (autobus) le cui fermate sono poste nelle immediate vicinanze.

L'unità immobiliare oggetto della esecuzione è ad uso abitativo ed è posta al piano terra e presenta una sola esposizione su via Marco Aurelio; lo stabile di cui è parte l'unità immobiliare staggita non fruisce di servizio di portierato.

Percorrendo l'androne comune, dotato di portone di accesso e carraio si accede al cortile interno sul quale si affaccia il prospetto secondario dell'edificio di cui è parte l'immobile staggito e sul quale prospettano gli adiacenti edifici interni a corte.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie totale lorda di 44 mq, suddivisi in 30 mq circa del monolocale al piano terra ed in 14 mq di soppalco; il monolocale è costituito da una zona antistante ad uso soggiorno con accesso diretto dalla via Marco Aurelio, da una zona retrostante adibita ad angolo cottura, e da un bagno cieco.

Caratteristiche zona: semiperiferica normale e soltanto in alcuni e limitati tratti degradata.

Area urbanistica: residenziale a traffico sostenuto con parcheggi riservati ai residenti.

Servizi offerti dalla zona: Supermercato Comunale (buona), negozi di diversa tipologia merceologica (buona), Ufficio Postale (buona), Farmacia privata (buona), Filiali dei principali Istituti di Credito (buona), Scuole dell'infanzia e primarie (buona), Clinica San Carlo (buona), Ospedale San Raffaele Turro (buona), Ospedale San Raffaele (ottima).

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Sesto S. Giovanni, Cinisello Balsamo, Cologno Monzese, Monza.

Attrazioni paesaggistiche: nulla da segnalare.

Attrazioni storiche: nulla da segnalare.

Principali collegamenti pubblici: Linea 1 della Metropolitana Milanese - Fermata "Rovereto" distante circa 700 m.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da:

si evidenzia che alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato, senza titolo, in quanto non è stato stipulato il regolare contratto di affitto, dalla sig.ra XXXXX, avente cittadinanza Romana, e residente a Milano in via Sordello Luigi n.10.

Pertanto, secondo la Procedura Esecutiva ed ai fini della ricollocazione sul mercato, l'unità immobiliare staggita si ritiene libera.

Nota: l'Agenzia delle Entrate, in risposta alla richiesta fatta dallo scrivente circa l'esistenza di eventuali contratti locativi relativi alla unità immobiliare pignorata, ha comunicato che, da interrogazioni effettuate presso l'Anagrafe Tributaria, il sig. XXXX è dante causa nel contratto di locazione registrato in data 10/02/2009 presso l'Ufficio di Monza 2 al n. 822 serie 3.

Successivamente, in data 08/08/2009, l'Ufficio Territoriale di Monza, su richiesta fatta dallo scrivente, ha trasmesso copia del suddetto atto, che si allega alla presente, comunicando altresì che

l'atto risulta risolto in data 17/09/2009 e che successivamente non sono stati registrati altri contratti di locazione.

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:

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 BANCA PER LA CASA S.P.A., . con sede in Milano cod. fisc. 13263030150, a carico di XXXXX, CONCESSIONE A GARANZIA DI **MUTUO FONDARIO**; Importo ipoteca: € 213.720,00; Importo capitale: € 142.480,00; A rogito di FERRARI EMANUELE in data 31 /07/2008 ai nn. 135465/10754; Iscritta a MILANO 1 in data 07/08/2008 ai nn. 50126/11071.

Nota: la suddetta ipoteca grava sull'unità immobiliare in oggetto, ubicata a Milano in via Marco Aurelio 45, e distinta al Catasto Urbano al foglio 200, mappale 265, subalterno 10.

4.2.2 *Pignoramenti:*

- **Pignoramento** a favore di UNICREDIT S.P.A., con sede in MILANO, codice fiscale 00348170101 , a carico di XXXX, Derivante da: Verbale di Pignoramento Immobili; trascritto a MILANO 1 in data 20/02/2019 ai nn. 12325/8230.

Nota: il suddetto Pignoramento grava sull'unità immobiliare in oggetto, ubicata a Milano in via Marco Aurelio 45, e distinta al Catasto Urbano al foglio 200, mappale 265, subalterno 10.

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

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: € 700,00 circa

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 354,00

Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi: € 17.500,00.

Nota:

Dalla Dichiarazione resa dallo Studio Amministrazione Stabili "STUDIO LUNATI", quale Amministratore del Condominio (si allega la dichiarazione), si evince quanto segue:

- le **spese condominiali insolute** nell'ultimo biennio, ovvero nell'anno in corso e nell'anno solare precedente con riferimento alla **unità immobiliare pignorata** di proprietà del Debitore Esecutato ammontano a Euro **354,00**;
- il **totale** ad oggi delle spese **condominiali scadute ed insolute** con riferimento alla **sola unità immobiliare pignorata** di proprietà del Debitore Esecutato ammontano a Euro **354,00**.
- le spese ordinarie **annue di gestione** dell'immobile di proprietà del Debitore Esecutato ammontano a Euro **700,00**;
- le **eventuali spese straordinarie** di gestione dell'immobile di proprietà del Debitore Esecutato, già deliberate ma, a tutt'oggi, non ancora scadute ammontano a Euro **354,00**;
- l'ammontare **totale** delle **spese condominiali** scadute ed insolute con riferimento a **tutti i condomini morosi** ammontano a Euro **17.500,00**

Millesimi di proprietà: 18,30/1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI.

Si precisa che l'accesso all'unità avviene direttamente da via Marco Aurelio e che il dislivello tra il piano di calpestio del pavimento e quello del marciapiede risulta di pochi centimetri, cioè facilmente superabile da chi utilizza la sedia a rotelle, e che può essere superabile, eventualmente, anche con l'ausilio di una piccolissima rampa di pendenza minima.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: SI

Indice di prestazione energetica: 422,48 kWh/m²*anno

Note Indice di prestazione energetica: CLASSE ENERGETICA "G"

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: no

Avvertenze ulteriori: -

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'immobile staggito, in piena proprietà, è stato acquistato con atti:

- **Titolare/Proprietario:** XXXX; proprietario per la quota di 1/1; **proprietario dal 31/07/2008 ad oggi**, in forza di atto di compravendita a rogito di FERRARI EMANUELE, in data 31/07/2008, al n. 135464/10753 di repertorio, trascritto a MILANO 1, in data 07/08/2008, ai nn. 50125/30567.

Nota: Bene immobile proveniente da XXXX, nato in XXXX.

L'immobile oggetto del suddetto atto di compravendita è distinto al NCEU di Milano al foglio 200, particella 265, subalterno 10.

- **Titolare/Proprietario:** XXXXX; proprietario per la quota di 1/1; **proprietario dal 22/04/2008 al 31/07/2008**, in forza di atto di compravendita a rogito di URSO ALAN MARCO GIUSEPPE, in data 22/04/2008, al n. 36817/8604 di repertorio, trascritto a MILANO 1, in data 05/05/2008, ai nn. 26364/15549.

Nota: Bene immobile proveniente da XXXX, proprietario per la quota di ½, XXXXXXX

L'immobile oggetto del suddetto atto di compravendita è distinto al NCEU di Milano al foglio 200, particella 265, subalterno 10.

- **Titolari/Proprietari:** XXXX, proprietario per la quota di ½, XXXXX, proprietaria per la quota di ½; **proprietari dal 03/05/1979 (ANTE VENTENNIO) al 22/04/2008**, in forza di atto di compravendita a rogito di GIOVANNI OLIVARES, in data 03/05/1979, al n. 171782 di repertorio, trascritto a MILANO 1, in data 23/05/1979, ai nn. 19605/17073.

Nota: Bene immobile proveniente da XXXXXXX.

L'immobile oggetto del suddetto atto di compravendita è distinto al NCEU di Milano al foglio 200,

particella 265, subalterno 10.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della procedura è stato costruito in data antecedente il 1° settembre 1967.

Abitabilità/agibilità: Il Comune di Milano in data 11/07/2019, tramite PEC indirizzata allo scrivente che si allega alla presente, ha comunicato “che la ricerca telematica per la Abitabilità e Concessione Edilizia richiesta (dallo scrivente) per la Via Marco Aurelio n. 45, non può essere evasa in quanto non ci sono documentazioni scannerizzate a riguardo”.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Conformità edilizia: **NO.**

NOTE: Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della procedura esecutiva è stato realizzato in data antecedente il 1° settembre 1967.

In data 26/06/2019 lo scrivente ha protocollato con PG 284193/2019 – n° Progress. 22625/2019 - presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Milano, in via Bernina 12, di cui si allega copia, la richiesta di Accesso agli Atti di Fabbrica; successivamente lo scrivente ha sollecitato l'Ufficio Tecnico del Comune di Milano in data 11/09/2019 e successivamente, tramite PEC, in data 14/09/2019, al fine di poter visionare la documentazione tecnica relativa alle pratiche edilizie riguardanti l'unità immobiliare staggita e gli “atti di fabbrica” riguardanti lo stabile di cui è parte.

> In merito alla sopra citata Istanza di accesso agli atti, **il Comune di Milano**, in data 17/09/2019, a firma del responsabile dell'unità servizi generali, ovvero Roberto Laganà, **ha comunicato che, dalle ricerche effettuate presso gli archivi e gli uffici interessati, gli atti richiesti risultano irreperibili presso l'Archivio Storico.**

Inoltre lo scrivente ha richiesto, tramite PEC, all'Arch. XXX, ovvero al Tecnico che ha aggiornato la planimetria catastale in data 24/08/2016, l'eventuale pratica edilizia riguardante le intervenute modifiche dell'immobile, compresa la realizzazione del soppalco, ma quest'ultimo, con PEC datata 12/09/2019, ha comunicato di essersi occupato esclusivamente dell'aggiornamento delle planimetria catastale per “migliore identificazione grafica”, fornendo allo scrivente il DOCFA, ovvero il documento che include i dati tecnici e descrittivi della unità immobiliare denunciata congiuntamente alla planimetria catastale dell'immobile oggetto di variazione (si allega il Docfa alla presente).

> In assenza di documentazione tecnica relativa agli atti di corpo di fabbrica ed a disegni di progetto relativi ai provvedimenti autorizzativi, si deve necessariamente fare riferimento alla planimetria catastale. Si evidenzia che lo stato di fatto non corrisponde con il disegno rappresentato sulla planimetria catastale per i seguenti motivi:

- le altezze interne tra il piano del soppalco ed il soffitto sono differenti dalla altezza interna indicata sulla planimetria catastale ed in particolare: l'altezza interna del pianerottolo del soppalco situato subito dopo la scala tipo “salvaspazio” (semidiritta, con gradini in legno e che collega il piano di calpestio del

monocale con il piano di calpestio del soppalco), misura 1,57 m contrariamente a quanto indicato sulla planimetria catastale ovvero 1,70 m; l'altezza interna tra il bordo inferiore del ribassamento (trave), che divide la parte antistante del soppalco (affacciantesi sul sottostante monocale) dalla parte retrostante del soppalco, misura 1,40 m contrariamente a quanto indicato sulla planimetria catastale ovvero 1,70 m; l'altezza interna della parte retrostante del soppalco misura 1,6 m contrariamente a quanto indicato sulla planimetria catastale cioè 1,70 m.

- La scala che collega il piano di calpestio del monocale con il piano di calpestio del soppalco è di tipo

“salvaspazio”, semidiritta, compatta, e presenta uno spazio ridotto per adattarsi al piccolo ambiente avente ed è dotata di struttura snodabile ed orientabile con gradini in legno, contrariamente a quanto rappresentato sulla planimetria catastale dove sulla quale è disegnata una scala con due rampe con interposto un pianerottolo di forma quadrata.

- si evidenzia che le altezze interne del soppalco, che variano come sopra descritto da 1,40 m a 1,57 m e fino al massimo a 1,70 m, risultano inferiori a quanto indicato dal Regolamento Edilizio del Comune di Milano che prescrive che l'altezza minima che deve intercorrere tra il pavimento finito dei soppalchi e il soffitto finito dei locali non deve essere inferiore a m. 2,10; inoltre gli eventuali spazi di altezza inferiore ai minimi devono, in relazione all'uso del locale, essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e per tali spazi è consentito l'uso esclusivamente come ripostiglio o guardaroba.

Pertanto il soppalco esistente deve essere utilizzato esclusivamente come ripostiglio e sullo stesso non è possibile la permanenza di persone, contrariamente allo stato di fatto dove il soppalco viene attualmente adibito a camera a due posti letto.

- Si evidenzia, ancora, che il Regolamento Edilizio del Comune di Milano prescrive che l'altezza minima degli spazi sottostanti ai soppalchi non deve essere minore di m. 2,10 e che con tali caratteristiche la superficie dei soppalchi, esclusa la scala di accesso, non deve essere superiore a un terzo di quella del locale soppalcato, contrariamente allo stato di fatto dove la superficie del soppalco corrisponde a 14 mq cioè maggiore di 1/3 della superficie del locale soppalcato che è pari a 30 mq (secondo il regolamento la superficie del soppalco può raggiungere 1/2 della superficie del locale soppalcato qualora l'altezza, sia per la parte sottostante sia per la parte soprastante il soppalco, sia compresa tra 2,30 m e 2,70 m).

- i rapporti aero-illuminanti non sono adeguati alle vigenti prescrizioni.

Regolarizzabile mediante: rimozione del soppalco o modifica dello stesso, previo richiesta del permesso edilizio al fine di regolarizzare dal punto di vista edilizio l'unità immobiliare in oggetto con adeguamento dei rapporti aero-illuminanti.

Costo stimato: € 3.500,00

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di CC n. 16 del 22/05/2012 di approvazione del PGT
Zona omogenea:	Zona Residenziale NAF NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	4 mc/mq
Rapporto di copertura:	Rc max = 60%

Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità: -**Descrizione: Abitazione di tipo economico [A4]**

L'unità immobiliare oggetto della esecuzione è ad uso abitativo ed è posta al piano terra e presenta una so-la esposizione su via Marco Aurelio; lo stabile di cui è parte l'unità immobiliare staggita non fruisce di servi-zio di portierato.

Percorrendo l'androne comune, dotato di portone di accesso e carraio si accede al cortile interno sul quale si affaccia il prospetto secondario dell'edificio di cui è parte l'immobile staggito e sul quale prospettano gli adiacenti edifici interni a corte.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie totale lorda di 44 mq, suddivisi in 30 mq circa del monolocale al piano terra ed in 14 mq di soppalco; il monolocale è costituito da una zona antistante ad uso soggiorno con accesso diretto dalla via Marco Aurelio, da una zona retrostante adibita ad angolo cottura, e da un bagno cieco.

Quota e tipologia del diritto

- **1000/1000 di piena proprietà** di XXXXXX, **proprietà per 1/1**, e che alla data di acquisto dell'immobile og-getto di pignoramento ha dichiarato di essere di stato vedovile, come si evince dall'atto notarile di compra- vendita; in base alla richiesta effettuata dallo scrivente all'Ufficio Anagrafe del Comune di Milano risulta che il sig. XXXXX è residente a Milano dal 31/01/2011, risulta nato il XXXX), libero di stato e che la sua famiglia anagrafica è così composta: XXXXXa, libero di stato.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:Intestazione:

- **1000/1000 di piena proprietà** di XXXXXX proprietà per 1/1.

Unità immobiliare distinta al Catasto Urbano come segue:

foglio **200**, particella **265**, subalterno **10**, Zona Censuaria 2, indirizzo VIA MARCO AURELIO N. 45, piano: T, comune MILANO, categoria A/4, classe 3, consistenza 1,5 vani, superficie catastale: 38 mq, Totale escluse aree scoperte: 38 mq, rendita € 127,82.

Derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 24/08/2017 protocollo n. MI0373210 in atti dal 24/08/2017 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 113136.1/2017).

Millesimi di proprietà di parti comuni: 18,30/1000.

Superficie complessiva di mq **44 circa** (monolocale = 30 mq circa, soppalco = 14,0 mq circa)

E' posto al piano: terra.

L'edificio è stato costruito: negli anni 1950.

L'unità è stata ristrutturata: 2008

Altezza interna misurata dallo scrivente: 4,08 m

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani fuori terra e da n. 1 piano interrato.

Stato di manutenzione generale del fabbricato di cui è parte l'unità pignorata: sufficiente.

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni di manutenzione e di conservazione dell'unità staggita sono sono più che sufficienti.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Solai	Tipologia presunta: latero-cemento armato ; condizioni: sufficienti
Strutture verticali	Materiale presunto: muratura portante più colonne di calcestruzzo ; condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: a doppia anta a battente , materiale: metallo ; protezione: griglia metallica , materiale protezione: acciaio ; condizioni: sufficienti - Note: il serramento esterno (finestra a due ante) è dotato di doppio vetro
Infissi interni	tipologia: a scorrere , materiale: legno tamburato , condizioni: più che sufficienti
Manto di copertura del Condominio	materiale: tegole ; condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: muratura di laterizio , rivestimento: intonaco tinteggiato; condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: piastrelle ceramiche tipo monocottura ; condizioni: più che sufficienti
Plafoni	materiale: gesso , condizioni in generale: sufficienti
Porta di ingresso	tipologia: anta singola a battente ; materiale: legno tamburato ; condizioni: sufficienti ; porta di tipo blindato

Impianti:

Antenna collettiva	tipologia: rettilinea , condizioni: sufficienti , conformità: non è stata fornita la dichiarazione di conformità.
Ascensore interno all'unità	assente tipologia: - condizioni: -; conformità: -
Citofonico	tipologia: video citofono , condizioni: sufficienti , conformità: non è stata fornita la dichiarazione di conformità.
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220 V condizioni: sufficienti , conformità: non è stata fornita la dichiarazione di conformità.
Gas	assente tipologia: - condizioni: -; conformità: -

Idrico	tipologia: sottotraccia , alimentazione: diretta , rete di distribuzione: tubi in ferro zincato / polipropilene , condizioni: sufficienti , conformità: non è stata fornita la dichiarazione di conformità.
Termico	assente tipologia: - condizioni: -; conformità: - Il riscaldamento della unità viene effettuato mediante stufette elettriche
Produzione di acqua calda ad uso sanitario	Scaldabagno elettrico; conformità: non è stata fornita la dichiarazione di conformità.

Impianti (conformità e certificazioni)**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2008
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	ASSENTE L'unità risulta sprovvista di impianto di riscaldamento. Il riscaldamento del monolocale viene effettuato mediante stufette elettriche.
Tipologia di impianto	-
Stato impianto	-
Potenza nominale	-
Epoca di realizzazione/adeguamento	-
Impianto a norma	-
Esiste la dichiarazione di conformità	-

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
--	----

Esistenza carri ponte	NO
-----------------------	----

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie lorda commerciale è stata calcolata al lordo dei muri interni e perimetrali (con un massimo di 50 cm di muro perimetrale) e sino alla mezzeria di quelli confinanti con altre unità immobiliari (con un massimo di 25 cm), comprese le superfici dei locali accessori e delle pertinenze opportunamente ragguagliate con appositi coefficienti.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Monolocale	sup reale lorda	30,00	1,00	30,00
Soppalco	sup reale lorda	14,0	0,30	4,20
		44,00		34,20

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: - 2018 - 2° SEMESTRE

Zona: Zona OMID36/Periferica/MAGGIOLINA, PARCO TROTTER, LEONCAVALLO

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1550

Valore di mercato max (€/mq): 1950

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

Metodo di stima adottato: Sintetico Comparativo Parametrico. Si è determinato il valore di mercato, in altre parole il più probabile prezzo di trasferimento (compravendita) della proprietà che si presume possa essere realizzato in un mercato libero di compravendita, per un periodo corrispondente a quello ragionevolmente sufficiente per reperire un compratore. Nell'individuare un apprezzabile valore di mercato espresso in relazione ai mq dell'immobile da stimare, sono stati presi quale riferimento i valori di mercato presenti in zona, per classi omogenee, rispetto al bene oggetto di stima. Nella scelta del procedimento estimativo si è adottato il metodo sintetico parametrico comparativo, in altre parole per comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni della stessa zona di analoghe caratteristiche tecniche di prezzo noto, assumendo come termine di confronto per l'immobile il parametro superficie lorda commerciale, quest'ultima calcolata al lordo dei muri interni e perimetrali (con un massimo di 50 cm di muro perimetrale) e sino alla mezzeria di quelli confinanti con altre unità immobiliari (con un massimo di 25 cm), comprese le superfici dei locali accessori e delle pertinenze opportunamente ragguagliate

con appositi coefficienti. Per l'applicazione del metodo sopra citato (sintetico-comparativo), si è tenuto quindi conto di tutti i dati raccolti utili per la formazione del più probabile valore di mercato dei beni, quali la vetustà degli stessi, l'ubicazione, la consistenza e lo stato di conservazione e di manutenzione.

8.2 Fonti di informazione:

- Catasto di Milano, via Manin 27;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano, via Manin 27;
- Ufficio Tecnico del Comune di Milano, via Bernina 12
- Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:
- O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio;
- BORSINO IMMOBILIARE;
- BORSA IMMOBILIARE DI MILANO (Camera di Commercio);
- Altre fonti di informazione: PRINCIPALI AGENZIE IMMOBILIARI DI ZONA.

8.3 Valutazione corpi:

APPARTAMENTO. Abitazione di tipo popolare [A4]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Monolocale	30,00	1.900,00	€ 57.000,00
Soppalco	4,20	1.900,00	€ 7.980,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 64.980,00
Valore corpo			€ 64.980,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 64.980,00
Valore complessivo diritto e quota:			€ 64.980,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie raggugliata</i>	<i>Valore intero</i>
MONOLOCALE	Abitazione di tipo popolare [A4]	34,20	€ 64.980,00

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%)	-€ 3.249,00
- Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
- Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	-€ 354,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	-€ 4.300,00
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:	€ 57.077,00
---	--------------------

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": € 46.000,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 57.077,00

8.6 Regime fiscale della vendita € 16.105,32

Allegati

- Allegato n° 1: mappa cartografica;
- Allegato n° 2: atto di provenienza;
- Allegato n° 3: planimetria catastale, visura catastale storica ed estratto di mappa;
- Allegato n° 4: Docfa;
- Allegato n° 5: ispezioni ipotecarie;
- Allegato n° 6: Dichiarazione del Comune di Milano di irreperibilità della documentazione relativa ai permessi edilizi autorizzativi;
- Allegato n° 7: certificazione energetica;
- Allegato n° 8: dichiarazione dell'Amministratore del condominio relativa alle pendenze condominiali;
- Allegato n° 9: comunicazione dell'Agenzia delle Entrate circa la sussistenza di contratti di locazione;
- Allegato n° 10: certificato contestuale e certificato residenziale storico dell'Esecutato;
- Allegato n° 11: documentazione fotografica.

Data generazione:
18-09-2019

L'Esperto alla stima
Ing. Claudio Stefanati