

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

promossa da: **Deutsche Bank Mutui s.p.a.**

contro: €

N° Gen. Rep. **456/2021**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 25-01-2022 ore 9:50

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa Simona Caterbi**



**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 1 – Corpo 1**

**Esperto alla stima:** Arch. Luca D'Angelo  
**Codice fiscale:** DNGLCU73C06F205E  
**Studio in:** Via Pacinotti 8 - Milano  
**Email:** archiparlando@libero.it  
**Pec:** dangelo.11264@oamilano.it



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Largo Riccardo Zandonai n.3 - Milano - 20145

**Lotto:** 001

**Corpo:** Appartamento con cantina

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

**Dati Catastali:** foglio 341, particella 59, subalterno 10

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Largo Riccardo Zandonai n.3 - Milano - 20145

**Lotto:** 001

**Corpo:** Appartamento con cantina

**Possesso:** Occupato dalla proprietaria

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Largo Riccardo Zandonai n.3 - Milano - 20145

**Lotto:** 001

**Corpo:** Appartamento con cantina

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** No

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Largo Riccardo Zandonai n.3 - Milano - 20145

**Lotto:** 001

**Corpo:** Appartamento con cantina

**Creditori Iscritti:** Deutsche Bank Mutui s.p.a. (creditore procedente)

Pop NPLS (creditore intervenuto)

Istituto leone XIII (creditore intervenuto)

Diana spv (creditore iscritto non intervenuto)

Banca Popolare di Sondrio (creditore iscritto non intervenuto)

### 5. Comproprietari

**Beni:** Largo Riccardo Zandonai n.3 - Milano - 20145

**Lotti:** 001

**Corpo:** Appartamento con cantina

**Unico proprietario:** 5



**6. Misure Penali**

**Beni:** Largo Riccardo Zandonai n.3 - Milano - 20145

**Lotto:** 001

**Corpo:** Appartamento con cantina

**Misure Penali:** nessuna venuta a conoscenza dell'esperto

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Largo Riccardo Zandonai n.3 - Milano - 20145

**Lotto:** 001

**Corpo:** Appartamento con cantina

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** Largo Riccardo Zandonai n.3 - Milano - 20145

**Lotto:** 001

**Prezzo da libero:** € 732.438,00

**Prezzo da occupato:** € 732.438,00



**Beni in Milano**  
**Località/Frazione Milano**  
**Largo Riccardo Zandonai n.3**  
**Quartiere di Pagano**

**Lotto: 001**

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

**Identificativo corpo: Appartamento e cantina.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Milano CAP: 20145 Milano, Largo Riccardo Zandonai n.3**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di s**

**ena ed intera proprietà**

**Cod. Fiscale: I**

**I**

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:**

foglio 341, particella 59, subalterno 10, scheda catastale MI0259712 prot. 538467 del 12.06.03, indirizzo Largo Riccardo Zandonai n.3 – Edificio N scala A, piano 1-S1, comune Milano, categoria A/2, classe 6, consistenza 7.5 vani, superficie mq tot 159, rendita € 1.820,51

**Derivante da:**

variazione del 09.11.2015 – inserimento in visura dei dati di superficie

variazione toponomastica del 26.01.05

variazione del classamento del 17.09.04

variazione del 12.06.03 – migliore identificazione grafica cantina

variazione proposta di classamento del 05.12.02

variazione per diversa distribuzione degli spazi interni del 12.11.86

variazione del quadro tariffario del 01.01.92

impianto meccanografico del 30.06.1987

**Millesimi di proprietà di parti comuni:** n.10.775/1000 parti comuni intero complesso immobiliare. n.24.907/1000 parti comuni degli edifici "M" e "N"

**Coerenze appartamento da atto notarile:** distacco su giardino condominiale, vano scala A, distacco su giardino condominiale, alloggio del custode interno 2B, distacco su Largo Zandonai per due lati, salvo altri;

**Coerenze cantina da atto notarile:** distacco su giardino condominiale, cantina interno 45, corridoio comune, cantina interno 47, vano fine corsa ascensore, locale comune, salvo altri.

Note: la distribuzione degli spazi interni del 12.06.03 (presente in catasto) rispecchia quasi completamente lo stato dei luoghi visionato durante il sopralluogo. Venivano verificate solo piccole variazioni interne eseguite all'interno dell'appartamento.

**Allegato n.1 – planimetria catastale e visura storica**

**Conformità catastale:**

**Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:** demolizioni e costruzioni eseguite per realizzare



un armadio a muro in camera, un armadio a muro in soggiorno, una chiusura in cartongesso a 45° in camera e un muretto basso in bagno. Inoltre si segnala il ribassamento del soffitto in ingresso realizzato a quota 2.35m invece che a 2.50m).

PLANIMETRIA CATASTALE (piano primo sotto a sinistra) - planimetria presentata in data 12.06.03.

PLANIMETRIA CATASTALE – STATO DI FATTO SOPRALLUOGO (piano primo sotto a destra) - con rappresentato lo stato dei luoghi visionato durante il sopralluogo del 14.09.21 le demolizioni sono rappresentate in giallo e le nuove costruzioni in rosso. Nel piano cantinato non veniva rilevata nessuna variazione rispetto alla planimetria catastale presentata nel 2003.

VERIFICA CONFORMITA' CATASTALE	
PLANIMETRIE CATASTALI	PLANIMETRIE CATASTALI CON MODIFICHE
<p>APPARTAMENTO - PIANO PRIMO PLANIMETRIA PRESENTATA IL 12.06.03</p>	<p>MODIFICHE RILEVATE SOPRALLUOGO DEL 14.09.21</p>
<p>CANTINA - PIANO 2°INTERRATO PLANIMETRIA PRESENTATA IL 12.06.03</p>	<p>NESSUNA MODIFICA RILEVATA SOPRALLUOGO DEL 14.09.21</p>



Regolarizzabili mediante: variazione catastale per diversa distribuzione degli spazi interni (appartamento).

Descrizione delle opere da sanare: la planimetria dell'appartamento deve essere variata a seguito di una CILA in sanatoria da presentare a causa dell'irreperibilità in Comune della pratica per opere interne presentata il 30.06.86 prot. 261115 e delle nuove variazioni rilevate. Lo stato di fatto dei luoghi è conforme al regolamento edilizio (nessuna opera edile da realizzare). La variazione catastale da presentare sarà costituita da n.2 schede catastali distinte (n.1 appartamento + n.1 cantina) come da nuove impostazioni dell'Agenzia delle Entrate.

variazione catastale: 500.00€ x 2

Oneri Totali a partire da: **€ 1000,00€**

Note sulla conformità catastale: nessuna.

## NON Conforme

Dati precedenti relativi al corpo: Appartamento e cantina

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

Il quartiere di Pagano è sorto dopo che dal 1931/34 il vecchio scalo ferroviario di Porta Sempione e la cintura ferroviaria ovest vennero dismessi.

Lo scalo di smistamento della linea Milano-Mortara, posta lungo il tratto compreso tra la vecchia stazione di Milano Centrale e quella di Milano Porta Genova, iniziò ad operare dal settembre del 1883 e venne dismesso nel 1931 quando fu inaugurata la nuova Stazione Centrale di Milano.

Molti Milanesi, all'epoca si erano opposti alla sua costruzione così vicina al centro città, perché avrebbe compromesso l'espansione ad ovest della città. Lungo il suo percorso sorsero le caserme e la grande piazza d'Armi, spostata dopo che venne creato il Parco Sempione.

Già nel 1938 si pensò a realizzare sull'area nuovi palazzi per uffici. Furono tracciati i reticolati per le nuove strade, comprese le due strade di attraversamento perpendicolari (via Gabriele Rossetti e via Monti), naturalmente tutto si rallentò a causa del conflitto mondiale.

Dopo la Seconda Guerra Mondiale ripresero le opere di bonifica dello scalo e si cominciò a progettare in modo serio e moderno il grande vuoto urbano rimasto incompleto per anni.

Anzitutto venne creato, un grande spazio verde lungo la via Pallavicino, oggi Parco Guido Vergani a sud del complesso del Collegio Leone XIII, mentre a nord del collegio si trova il Giardino Valentino Bompiani, ma più conosciuto semplicemente col nome di Parco Pallavicino.

Tornando verso via Ippolito Nievo, possiamo osservare come il quartiere, fatta eccezione per alcune architetture esistenti quando ancora vi erano le ferrovie, sia completamente omogeneo e realizzato tutto nello stesso periodo storico. Al progetto hanno partecipato anche architetti importanti, quali Gio Ponti e Luigi Caccia Dominioni.

Il resto delle architetture, quasi tutte con lo stesso orientamento, Nord-Ovest Sud-Est, e con le stesse (o quasi) volumetrie, rendono il quartiere molto identificabile e omogeneo.

Nel quartiere si trovano delle case realizzate nei primi decenni del XX Secolo, quando ancora vi era il grande scalo ferroviario: un esempio è la bellissima casa d'angolo con via Rossetti, al civico 9 di via Ippolito Nievo, che è in un grazioso eclettismo che tende un po' al liberty e al decò.

Addentrandoci nella parte bassa del quartiere, dove la via Ippolito Nievo diviene Via Giacomo Griotti, ci rendiamo conto di come questo quartiere medio borghese sia stato pensato con un certo criterio, infatti ci troviamo nella parte dove si trovano i negozi e la "piazza del paese" (Largo Zandonai).

Spazi comuni immersi nel verde, strade pedonali dalle grandissime aiuole, piante che d'estate ombreggiano e rendono la passeggiata più gradevole all'ombra dei grandi platani.

Tra tutti gli edifici del quartiere spicca senz'altro la coloratissima facciata a scacchi della casa di via Alfredo Panzini (anche se l'ingresso è in Largo Zandonai, 3) del quale fa parte l'appartamento oggetto di stima.

**Caratteristiche zona:** semi centrale.

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

**Importanti centri limitrofi:** la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è



provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti centri limitrofi: centro storico di Milano a poche centinaia di metri.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali/commerciali.

**Attrazioni paesaggistiche:** il parco Guido Vergani di discrete dimensioni è adatto per le passeggiate e i giri in bicicletta.

**Attrazioni storiche:** chiesa di Santa Maria delle Grazie e Basilica di Sant'Ambrogio.

**Principali collegamenti pubblici:** Metropolitana M1 fermata Pagano. Autobus linee 61-67-68 e tram linea 10-16-19.

**Servizi offerti dalla zona:** qualsiasi servizio di supporto alla residenza si trova nelle vicinanze oggetto di stima.

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: Appartamento**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Milano, Largo Zandonai n.3**

Durante il sopralluogo effettuato il 14.09.21, in presenza del Custode Giudiziario nominato è stato riscontrato che l'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta occupata dalla proprietaria e dai figli. La proprietaria partecipava all'accesso all'immobile.

Lo scrivente ha fornito all'occupante le informazioni necessarie sul processo esecutivo, avvertendo anche il debitore, con l'assistenza del Custode Giudiziario nominato, che fino al giorno dell'udienza fissata a norma dell'art. 569 c.p.c. potranno depositare, presso la cancelleria della sezione esecuzioni immobiliari del Tribunale, istanza di conversione a norma dell'art. 495 c.p.c., contestualmente versando su un libretto di deposito giudiziario o al portatore la somma pari a 1/5 dei crediti azionati in precetto dal creditore precedente e dei creditori eventualmente intervenuti. Inoltre, venivano avvisati gli occupanti con titolo che, in mancanza, all'udienza ex art. 569 c.p.c. verrà ordinata la liberazione dell'immobile pignorato.

In data 21.09.21 lo scrivente si recava presso L'Agenzia delle Entrate di Milano 2 per eseguire la ricerca dell'esistenza di contratti di locazione intestati alla proprietaria sig.ra Del Rosso Stefania in qualità di locataria dell'immobile oggetto di pignoramento. Dalla ricerca effettuata, interrogando l'Anagrafe Tributaria utilizzando il codice fiscale della proprietaria non sono risultati contratti di locazione registrati.

**Allegato n.2 - ricerca 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 venuta a conoscenza dell'esperto.

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

a seguito del decreto emesso in data 23 ottobre 2013 dal Tribunale Ordinario di Milano depositato in Cancelleria il 24 ottobre 2013 (R.G. 58769/2013), allegato alla presente perizia, ha omologato, per ogni effetto di legge, la separazione consensuale (con Decreto di Omologazione), disponendo, il trasferimento a favore della

o della quota di comproprietà del signo \_\_\_\_\_ si sulla Casa Coniugale. A seguito del provvedimento d'assegnazione della casa coniugale la

\_\_\_\_\_ i acquisita in virtù di cessione a titolo oneroso la quota di 1/2 di proprietà a rogito del notaio Giuseppe Giordano di Milano in data 23.12.13, rep. n. 7683, racc. n. 4361, trascritto in data 24.12.13 in Milano 1 al n. 47480 reg. part. c

##### 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:



Nessuna venuta a conoscenza dell'esperto.

#### 4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Si precisa che, relativamente al complesso immobiliare del quale l'immobile oggetto dell'odierna esecuzione fa parte, è stata stipulata convenzione il 26.09.41, atti 114653/2040, registrata a Milano atti privati, il 27 settembre 1941 al n.28637 vol. 4066 nonché successiva convenzione stipulata il 7 aprile 1956, atti 135426/1962 PR53, resa esecutiva con visto prefettizio il 9 giugno 1956 al n. 36128 div.iv., registrata a Milano, atti privati, il 23 giugno 1956 al n.110662, ratificata in data 4 settembre 1956 con atto rogito del notaio Valagussa n.38877 di rep.

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

### 4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di Deutsche Bank Mutui s.p.a. proprietaria per la quota di  $\frac{1}{2}$  e per la quota di  $\frac{1}{2}$  di proprietà; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 1.500.000,00; Importo capitale: € 750.000,00; A rogito del notaio Silocchi di Milano in data 31.07.07 ai nn. 235189/25235 rep.; Iscritto/trascritto a Milano in data 03.08.07 ai nn. 15919/61944; A margine dell'ultimo atto risulta la seguente Annotazione n.4816 del 28.05.09 (surroga in favore di: Deutsche Bank Mutui s.p.a.).

-Ipoteca Giudiziale attiva: A favore di Banca Popolare di Sondrio soc. coop. Per Azioni per la quota di 1/1 di proprietà, in virtù di decreto ingiuntivo emesso dal tribunale di Milano in data 09.01.18, rep. n.2213 a garanzia della somma di 250.000,00€. Trascritto a Milano in data 25.09.19 ai nn. 12371/70614.

### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento del 12.04.21 a favore di Deutsche Bank Mutui s.p.a., 10 proprietaria per 1/1; Derivante da: precetto iscritto/trascritto a Milano in data 29.04.21 ai nn. 22679/32713;  
**Dati precedenti relativi al corpo:** Appartamento e cantina

### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

**Allegato n.3 - ispezione ipotecaria aggiornata dallo scrivente al 09.09.21**

### 4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

## 4.3 Misure Penali

Nessuna venuta a conoscenza dell'esperto

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo:** Appartamento

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Milano, Largo Zandonai n.3**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 6471.28€

**Spese ordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate e scadute al momento della perizia:**





spese gestioni ultimo biennio: 8596.49€

**Spese condominiali scadute ed insolute totali** alla data della perizia: 8596.49€.

**Millesimi di proprietà:** n.10.775/1000 parti comuni intero complesso immobiliare. n.24.907/1000 parti comuni degli edifici "M" e "N".

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** l'immobile è dotato di gradini nell'androne di entrata e di ascensore (misure cabina non adeguate alla L.13/89) e quindi risulta inaccessibile ai disabili (costo ipotetico per la rimozione delle barriere architettoniche non quantificabile senza onerosi cambiamenti delle parti comuni).

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** il complesso residenziale è formato da n.5 edifici indipendenti. L'appartamento fa parte del fabbricato N che si trova affacciato su Largo Zandonai. L'edificio è immerso su un giardino condominiale privato molto curato, dotato di zone piantumate, fontana, sedute per la socializzazione e giochi per bambini. Sui vialetti condominiali interni non è presente la commistione tra traffico pedonale e veicolare essendo presenti parcheggi esterni. Le parti comuni dell'edificio N (androne e corpo scala) sono in ottime condizioni di manutenzione. Le facciate dell'edificio N sono in buone condizioni manutentive.

**Attestazione Prestazione Energetica:** presente nella banca dati del Cened ma scaduta il 08.01.19.

**Indice di prestazione energetica:** E

**Note Indice di prestazione energetica:** /

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** non specificati

**Avvertenze ulteriori:** non specificate

**Allegato n.4 - dichiarazione inerente alle spese condominiali**

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietari precedenti per immobile in descrizione e altri beni omissis:** si veda relazione ipo-catastale presente nel fascicolo redatta dal Notaio Siniscalchi.

**Titolare/Proprietario:** \_\_\_\_\_ - proprietaria per 1/1 in data 16.12.02 fino al 16.12.02, in forza di atto di compravendita del notaio Misurale n.154837 rep. trascritto a Roma il 21.12.02 ai nn.49131.

**Titolare/Proprietario:** la \_\_\_\_\_ proprietaria per 1/1 in data 16.12.02 fino al 01.10.03, in forza di atto di compravendita del notaio Misurale n.154837 rep. trascritto a Roma il 21.12.02 ai nn.49132.

**Titolare/Proprietario:** \_\_\_\_\_ proprietari ciascuno per la quota di 1/2 in data 01.10.03 fino al 23.12.13, in forza di atto di compravendita del notaio Ajello n.398801 rep. trascritto a Milano il 16.10.03 ai nn.55074.

**Titolare/Proprietario:** \_\_\_\_\_ proprietaria per 1/1 (attuale proprietaria esecutata) in data 23.12.13 in forza di atto di compravendita del notaio Giordano n.7683 rep. trascritto a Milano il 24.12.13 ai nn.47480.

**Dati precedenti relativi al corpo:** Appartamento e cantina

**Allegato n.5 – ultimo atto notarile di compravendita**

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

**Abitazione di tipo civile [A2]** sito in Milano Largo Zandonai n.3

Tipo pratica: non specificata

Oggetto: non specificato

Presentazione in data: non specificata

Note: i rogiti del 01.10.03 e 23.12.13 non riportano alcun riferimento delle pratiche edilizie originarie e dell'anno di costruzione dell'edificio. Osservando la tipologia edilizia dell'immobile di cui fa parte l'appartamento oggetto di pignoramento è possibile affermare che l'edificio è stato costru-



to in data anteriore al 1 settembre 1967. La parte venditrice, attesta ai sensi e per gli effetti dell'art. 47 e 76 del D.P.R. 28.12.00 n.445, che la costruzione dell'immobile dedotto in contratto è iniziata anteriormente al 01.09.67 e che successivamente a tale data non sono state realizzate opere per le quali fossero necessari provvedimenti autorizzativi eccetto che la pratica per opere interne – comunicazione al Comune di Milano art. 48 della L. 47 del 28.02.85 in data 30.06.86 prot. 261115.

Osservando la visura catastale storica lo scrivente evidenziava la presenza di una variazione catastali eseguite per una diversa distribuzione degli spazi interni del 12.11.86.

In data 23.09.21 lo scrivente protocollava la richiesta di accesso agli atti presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Milano (Municipio - Zona 8) richiedendo di poter visionare la pratica edilizia presentate per l'immobile oggetto di stima nel 1986.

In data 28.09.21 lo scrivente riceveva la seguente risposta negativa dal Municipio – Zona 8 riguardante l'accesso agli atti presentato:

*“si comunica che, negli archivi del Municipio 8, con i dati da lei forniti, non è stata trovata alcuna documentazione relativa all'immobile di cui all'oggetto. Al riguardo, si precisa che l'archivio delle pratiche edilizie di cui la scrivente Area Municipio è in possesso, riguarda il periodo dal 1986 al 2001 e da agosto 2013 ad aprile 2020”.*

Certificato di agibilità: nell'atto notarile non si fa menzione dell'avvenuto rilascio o meno del certificato di agibilità per l'immobile in contratto.

Come precisa lo studio n. 4512 del Consiglio Nazionale del Notariato, l'assenza del certificato di agibilità non inficia la vendita dell'immobile.

**Dati precedenti relativo al corpo:** Appartamento e cantina

**Allegato n.6 – risposta comune accesso agli atti**

#### **7.1 Conformità edilizia:**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Milano Largo Zandonai n.3**

Sono state riscontrate le seguenti modifiche interne eseguite: durante l'accesso ai luoghi eseguito in data 14.09.21 venivano rilevate le seguenti modifiche interne rispetto la planimetria del 12.06.03. Demolizioni e costruzioni eseguite per realizzare un armadio a muro in camera, un armadio a muro in soggiorno, una chiusura in cartongesso a 45° in camera e un muretto basso in bagno. Inoltre, si segnala il ribassamento del soffitto in ingresso realizzato a quota 2.35m invece che a 2.50m).

Regolarizzabili mediante: pratica edilizia tipo CILA in sanatoria.

Descrizione delle opere da sanare: la planimetria dell'appartamento deve essere variata a seguito di una CILA in sanatoria da presentare anche a causa dell'irreperibilità in Comune della pratica per opere interne presentata il 30.06.86 prot. 261115 e delle nuove variazioni rilevate. Lo stato di fatto dei luoghi è conforme al regolamento edilizio (nessuna opera edile da realizzare).

Descrizione delle opere da eseguire: nessuna

pratica edilizia: € 1500,00

oblazione sanatoria: € 1000,00

Oneri Totali a partire da: **€ 2500,00**

**NON Conforme**

**Dati precedenti relativi al corpo:** Appartamento e cantina



**7.2 Conformità urbanistica:**

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Milano Largo Zandonai n.3

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Il nuovo PGT di Milano è stato approvato il 5 febbraio 2020 dal Consiglio Comunale con delibera.
Zona omogenea:	Ambiti Territoriali Tav. R 01 Tessuto urbano consolidato - Tessuto urbano di recente formazione / Indicazioni Morfologiche Tav. R 02 Ambiti contraddistinti da un disegno urbanistico riconoscibile - Tessuti urbani ad impianto aperto
Norme tecniche di attuazione:	
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Dal 21 novembre 2012 l'avviso di approvazione definitiva e deposito degli atti costituenti il Piano di Governo del Territorio (PGT) è pubblicato sul BURL n. 47 Ultimo aggiornamento relativo alla Delibera di C.C. n.24 del 11/09/2017 e pubblicate sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 46 del 15/11/2017
Zona omogenea:	Ambiti Territoriali Tav. R 01 Tessuto urbano consolidato - Tessuto urbano di recente formazione / Indicazioni Morfologiche Tav. R 02 Ambiti contraddistinti da un disegno urbanistico riconoscibile - Tessuti urbani ad impianto aperto
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità: nessuna

**Conforme.****Dati precedenti relativi al corpo:** Appartamento e cantina

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]**

Appartamento al primo piano – edificio N – dotato di ascensore, composto da quattro locali, soggiorno doppio, cucina abitabile, tripli servizi igienici finestrati, ingresso, disimpegno notte e tre balconi con annessa cantina nell'interrato. All'interno dei locali si segnala la presenza di materiali di rivestimento a pavimento ed a parete di pregio (boiserie in soggiorno, pavimento in seminato in ingresso e marmi a pavimento). L'unità immobiliare è dotata di un triplo affaccio finestrato esposto a sud-est sud-ovest e nord-ovest. L'appartamento si trova in buone condizioni conservative sia edilizie che impiantistiche essendo stato mantenuto nel tempo. Si segnalano solo dei fenomeni di muffa da ponte termico nei bagni affacciati a nord. L'unità immobiliare è parzialmente da ristrutturare (manutenzione ordinaria di bagno, cucina e impianti).

**1. Quota e tipologia del diritto****1/1 di Sig.ra Stefania Del Rosso - Piena ed intera proprietà**

Cod. Fiscale: DLRSFN68A59F205N – nata a Milano il 19.01.68 - Stato Civile: separata con omologa

Superficie complessiva lorda commerciale di circa: **149.4mq appartamento** + balcone 1 (sup. 1.9mq – sup. raggugliata 0.7mq) + balconi 2+3 (sup. 2.3mq – sup. raggugliata 0.7mq) + cantina (sup.9.4 – sup. raggugliata 4.7mq) = **155.5mq**

E' posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito nel: presumibilmente negli anni '60

L'appartamento è stato ristrutturato

ha un'altezza interna di: 2.90m

L'intero fabbricato è composto da n.10 piani complessivi di cui fuori terra n.8 e n.2 interrati

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: le condizioni generali dell'immobile si possono desumere chiaramente dalle foto allegate alla perizia. Il progetto architettonico del complesso residenziale è molto signorile. Le parti comuni di ingresso (affacciate sul giardino interno) sono eleganti e rivestite da materiali qualitativamente elevati. Gli ambienti dell'appartamento sono dotati di materiali di pavimentazione e di rivestimento di pregio (boiserie in soggiorno, pavimento in seminato in ingresso e marmi a pavimento). Le stanze dell'appartamento sono dotate di triplo affaccio. I bagni dell'appartamento sono pavimentati e rivestiti da monocotture. I locali sono riscaldati da riscaldamento condominiale (con pannelli radianti a pavimento) e condizionati (motocondensante esterna e impianto canalizzato interno). L'acqua calda sanitaria è autonoma con caldaia a gas. L'appartamento si affaccia sul giardino interno e su Largo Zandonai. Le facciate dell'edificio, rivestite in Klinker e mosaico sono in discrete condizioni manutentive (escluso i balconi) e dotate di piccoli balconi che conferiscono un carattere estetico-architettonico di rilievo. La copertura dell'edificio è costituita da lastrico solare. La cantina non evidenzia tracce di umidità visibili.

**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

Balconi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>discrete</b>
Copertura	tipologia: <b>piana</b> materiale: <b>guaina bituminosa e pavimentazione</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Fondazioni	materiale: <b>c.a.</b>
Scale	tipologia: <b>a rampe parallele</b> materiale: <b>c.a.</b> ubicazione: <b>interna</b> servoscala: <b>assente</b> condizioni: <b>buone</b>



Solai	tipologia: <b>solaio misto con travetti e pignatte</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Strutture verticali	materiale: <b>c.a.</b>
Travi	materiale: <b>c.a.</b>
<b>Componenti edilizie e costruttive:</b>	
Portone edificio	tipologia: <b>anta doppia a battente</b> materiale: <b>legno/vetro</b> apertura: <b>manuale</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: portone pedonale
Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno (vetro doppio)</b> protezione: <b>tapparelle legno/pvc</b> condizioni: <b>discrete</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
Manto di copertura	materiale: <b>guaina bituminosa e pavimentazione</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pareti esterne	materiale: <b>doppio laterizio forato</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>klinker e mosaico</b> condizioni: <b>discrete</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>parquet-seminato-marmo-monocottra</b> condizioni: <b>discrete</b>
Plafoni	materiale: <b>stabilitura</b> condizioni: <b>discrete</b>
Portoncino appartamento	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>porta in legno blindata</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagni</b> materiale: <b>monocottura</b> condizioni: <b>discrete</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>cucina</b> materiale: <b>monocottura</b> condizioni: <b>discrete</b>
Scale	posizione: <b>a rampe parallele</b> rivestimento: <b>intonaco tinteggiato</b> condizioni: <b>discrete</b>
<b>Impianti:</b>	
Antenna collettiva	tipologia: <b>rettilinea e/o parabolica</b>
Ascensore	presente; condizioni: <b>discrete</b>
Citofonico	tipologia: <b>audiocitofono</b> condizioni: <b>discrete</b>
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>impianto da certificare a norma (certificazioni non consegnate dalla proprietà)</b>
Fognatura	tipologia: <b>mista</b> rete di smaltimento: <b>tubi in gres e cemento</b> recapito: <b>collettore o rete comunale</b>



Gas	tipologia: <b>con tubazioni a vista</b> alimentazione: <b>metano</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>impianto da certificare a norma (certificazioni non consegnate dalla proprietà)</b>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>tubi in piombo</b> condizioni: <b>impianto da ristrutturare</b>
Telefonico	tipologia: <b>sottotraccia</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>impianto da certificare a norma (certificazioni non consegnate dalla proprietà)</b>
Termico	tipologia: <b>centralizzato</b> alimentazione: <b>metano con pannelli radianti</b> - Note: acqua calda fornita dall'impianto autonomo con caldaietta.
Condizionamento	tipologia: <b>presente; moto condensante esterna e impianto canalizzato interno</b>

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Il prezzo unitario di mercato dell'appartamento è stato valutato pari a 5040,00 €/mq. Dopo aver consultato le agenzie immobiliari poste nelle vicinanze dell'immobile, si è ritenuto di dover considerare il valore medio (decurtato del 10%) delle quotazioni di mercato (rispetto alla tipologia di abitazioni civili, in stato conservativo "ottimo" per la Zona Semicentrale di Sempione, Pagano, Washington) per l'appartamento in oggetto.

Superficie complessiva lorda commerciale di circa:

**149.4mq appartamento** + balcone 1 (sup. 1.9mq – sup. ragguagliata 0.7mq) + balconi 2+3 (sup. 2.3mq – sup. ragguagliata 0.7mq) + cantina (sup.9.4 – sup. ragguagliata 4.7mq) = **155.5mq**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
residenziale	sup lorda di pav.	149.4	1,00	149.4
		<b>149.4+accessori</b>		<b>149.4+accessori</b>

**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: I/2021

Zona: Milano semicentrale (Sempione, Pagano, Washington)

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione civile

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 4500

Valore di mercato max (€/mq): 6700

**Valore di mercato stimato (€/mq): valore medio di 5600.00€ - 10% = 5040.00€ per la seguente motivazione:**

L'immobile oggetto di perizia si trova al primo piano e l'affaccio principale è rivolto su Largo Zandonai ove si segnala la presenza al piano terra di un ristorante/pizzeria che può essere reputato un elemento di disturbo



per lo stabile signorile (fattore influente sul valore di stima).

### Accessori

Appartamento

1. balconi	Balcone 1 (sup. 1.9mq – sup. ragguagliata 0.7mq) Valore a corpo: € 3528.00 Balcone 2+3 (sup. 2.3mq – sup. ragguagliata 0.7mq) Valore a corpo: € 3528.00
2. cantina	cantina (sup.9.4 – sup. ragguagliata 4.7mq) Valore a corpo: € 23688.00

### Impianti:

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adequamento: realizzato negli anni 60, adeguamenti realizzati in epoche successive

Impianto si presume non a norma.

Dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive non consegnate dal proprietario.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: Centralizzato a metano e pannelli

Stato impianto: Funzionante

Epoca di realizzazione/adequamento: certificazioni in possesso dell'amministrazione del condominio

Impianto a norma.

Dichiarazione di conformità non consegnate dal proprietario.

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento

Tipologia di impianto: moto condensante esterna e canalizzazioni interne

Stato impianto: Funzionante

Epoca di realizzazione/adequamento: si presume realizzato in epoca recente

Impianto si presume non a norma essendo collegato all'impianto elettrico.

Dichiarazione di conformità non consegnate dal proprietario.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Criterio di valutazione: sulla base di quanto sopra, in seguito alle ispezioni e ai rilievi eseguiti, nonché alle risultanze dei colloqui informativi avuti con tecnici ed operatori locali ed alla consultazione del bollettino sulla "Banca dati delle quotazioni immobiliari", edito dall'Agenzia delle Entrate del I semestre 2021, del Borsino Immobiliare, nonché da conoscenze personali nel settore, in riferimento, altresì, al quesito formulato dal G.E. considerato che:

- trattasi complessivamente di proprietà che gode di condizioni di buona appetibilità per la condizione delle finiture e degli impianti e per il discreto stato di conservazione degli stessi;
- il fabbricato presenta una collocazione centrale rispetto al contesto urbano ed ha finiture di qualità;
- l'edificio ha una tipologia a travi e pilastri presumibilmente risalente agli '60;
- a poche centinaia di metri dall'immobile sono presenti le fermate di numerose linee di tra-



- sporto pubblico che collegano il quartiere al centro di Milano (ferlata M1 Pagano);
- nelle dirette vicinanze sono presenti gli assi viari di via Washington e Corso Sempione;
  - l'appartamento è dotato di un triplo affaccio finestrato;
  - l'appartamento oggetto di perizia è dotato di caratteristiche costruttive, la tipologia edilizia, le parti comuni con giardino, lo rendono più assimilabile ad un'abitazione di pregio, costruita negli anni '60 ma da ristrutturare parzialmente;
  - nelle dirette vicinanze (di facile raggiungimento pedonale) si segnalano diversi servizi commerciali utili ai fruitori dell'immobile;
  - l'immobile risulta dotato dei requisiti distributivi, morfologici ed illuminotecnici tipici degli spazi residenziali con permanenza di persone degli stabili degli anni '60;
  - l'unità immobiliare è distribuita su un unico livello al primo piano ed è dotata di ascensore;
  - l'unità immobiliare in oggetto, date le sue ampie dimensioni è potenzialmente divisibile in due unità abitative indipendenti;
  - l'edificio è immerso in un giardino condominiale privato molto curato, dotato di zone piantumate e sedute per la socializzazione;
  - l'immobile oggetto di perizia si trova al primo piano e l'affaccio principale è rivolto su Largo Zandonai ove si segnala la presenza al piano terra di un ristorante/pizzeria che può essere reputato un elemento di disturbo per lo stabile signorile (fattore influente sul valore di stima).
  - l'appartamento è dotato di cantina;
  - l'appartamento è dotato di tre balconi;
  - l'appartamento non è dotato di posto auto/box;
  - la valutazione è in linea con la media dei valori unitari espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà consimili;

Lo scrivente esperto, in riferimento anche al quesito del G.E., procederà alla determinazione del valore attuale della piena proprietà dell'unità qui descritta, considerata libera (occupata dalla proprietaria).

Ciò considerato, si precisa che, il criterio estimativo adottato per la valutazione della proprietà esaminata è quello diretto o "a valore di mercato", che prevede la moltiplicazione della superficie "lorda commerciale" come in precedenza determinata, per i prezzi medi unitari espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà, aventi caratteristiche consimili (stima sintetica comparativa parametrica).

Il valore di mercato come sopra definito, può essere considerato peraltro il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

## 8.2 Fonti di informazione:

- Catasto di Milano;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano;
- Uffici del registro di Milano;
- Ufficio tecnico di Milano;
- Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare agenzie di zona;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) Il prezzo unitario di mercato dell'appartamento è stato valutato pari a 5040,00 €/mq. Dopo aver consultato le agenzie immobiliari poste nelle vicinanze dell'immobile, si è ritenuto di dover considerare il valore medio (decurtato del 10%) delle quotazioni di mercato (rispetto alla tipologia di abitazioni civili, in stato conservativo "ottimo" per la Zona semicentrale di Washington, Sempione, Pagano) per l'appartamento in oggetto.





**8.3 Valutazione corpi****Appartamento. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenziale	149.4	€ 5.040,00	€ 752.976,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 752.976,00
Valore corpo			€ 752.976,00
Valore Accessori			€ 30.744,00
Valore complessivo intero			€ 783.720,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 783.720,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento	Abitazione di tipo civile [A2] con annessi balconi e cantina	149.4+accessori	€ 783.720,00	€ 783.720,00

**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%)	€ 39.186,00
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:	€ 8.596,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia e/o catastale a partire da:	€ 3.500,00
Costi di cancellazione oneri e formalità a partire da:	€ 9.044,00

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto 1:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di "libero":	€ 732.438,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di fatto di "occupato" (occupato dalla proprietaria):	€ 732.438,00

Milano il 20/12/2021

**Arch. Luca D'Angelo**Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano n.10990  
Albo degli Architetti della Provincia di Milano n.11264

ALLEGATI

Si allegano in calce alla seguente perizia:

- 1) planimetria catastale, visura storica
- 2) ricerca contratto di locazione
- 3) ispezione ipotecaria aggiornata dallo scrivente
- 4) dichiarazione inerente alle spese condominiali
- 5) atto notarile di compravendita
- 6) Accesso agli atti Municipio 8
- 7) foto esterne ed interne

