

Tribunale di Milano

SEZIONE III CIVILE- UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE FORZATA

promossa da

in danno di

R.G.E. n. 1336/2020

Giudice delle Esecuzioni: **Dr.ssa SIMONA CATERBI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto Quattro
Via Montevideo n. 11, Milano (MI)



Esperto alla stima: **Arch.**

Codice fiscale:

Partita IVA:

Studio in:

Telefono:

Fax:

Email: studiodrarch@gmail.com

INDICE SINTETICO

1. Dati catastali

Bene: Via Montevideo n. 11 - Milano (Milano)- 20144

Lotto: **Quattro**

Corpo: **Abitazione**

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati catastali: foglio n. 471, particella n. 413 subalterno n. 19

2. Stato di possesso

Bene: Via Montevideo n. 11- Milano (Milano)- 20144

Lotto: Quattro

Corpo: Abitazione

Possesso: **libero**

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Montevideo n. 11- Milano (Milano)- 20144

Lotto: Quattro

Corpo: Abitazione

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: **SI**

4. Creditori iscritti

Bene: Via Montevideo n. 11- Milano (Milano)- 20144

Lotto: Quattro

Corpo: Abitazione

Creditori iscritti:

5. Comproprietari

Bene: Via Montevideo n. 11- Milano (Milano)- 20144

Lotto: Unico

Corpo: Abitazione

Comproprietari: **nessuno**

6. Misure penali

Bene: Via Montevideo n. 11- Milano (Milano)- 20144

Lotto: Quattro

Corpo: Abitazione

Misure penali: **No**

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Montevideo n. 11- Milano (Milano)- 20144

Lotto: Quattro

Corpo: Abitazione

Continuità delle trascrizioni: **SI**

8. Prezzo

Bene: Via Montevideo n. 11- Milan (Milano)- 20144

Lotto: Quattro

Corpo: Abitazione

Prezzo da libero: **€ 560.000,00**

Prezzo da occupato: **€ 0,00**

Bene in **Milano (Milano)**
Via Montevideo n. 11
LOTTO QUATTRO

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DI VALUTAZIONE:

Identificativo corpo: **Abitazione.**

Immobile in comune di: Milano (Milano) alla Via Montevideo n. 11.

1.1. Quota e tipologia del diritto

Proprietà per la quota di **1/1** relativo alla società
, con sede in , C.F. .

L'immobile oggetto di valutazione, é costituito da un **appartamento** per civile abitazione **al piano terzo**, sito nel Comune di Milano (MI), zona Solari, alla Via Montevideo n. 11. Il bene in esame, é composto da quattro vani oltre accessorio. L'abitazione sviluppa complessivamente una superficie lorda di circa **94 mq.**

Eventuali comproprietari: nessuno.

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: l'immobile in esame, é intestato a:

- , con sede in , C.F. ,
proprietaria per la quota di **1/1**.

Identificazione catastale: l'unità immobiliare, é identificata al catasto fabbricati al:

- **Foglio n. 471, particella n. 413, subalterno n. 19**, Via Montevideo n. 11, piano 3, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 4.5 vani, superficie catastale 70 mq (totale escluso aree scoperte 64 mq), rendita € 522,91.

Derivante da: Variazione del 21.01.2020 protocollo n. MI0019209 in atti dal 22.01.2020 UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 5953.1/2020).

Confini: l'abitazione confina a nord con parte comune e con il sub. n. 18 (**Lotto 3**), a sud con il sub. n. 20, ad ovest con parte comune e ad est con giardino privato.

Precisazioni. Con atto di compravendita a rogito del Notaio Luisa Quaglino Rinaudo di Torino (TO) in data 8.09.2015 repertorio n. 155380/70284, trascritto a Milano 1 l'1.10.2015 ai nn. 54236/37973, la società

con sede in , C.F. , acquista dalla società
con sede in C.F. , un edificio e relativa area, ubicati all'interno di una corte privata con ingresso pedonale e carraio da Via Montevideo n. 11 e precisamente "**... corpo interno elevato a cinque piani fuori terra ... con l'uso e la proprietà delle aree cortilive come risulta negli atti di acquisto sopra citati, fra i confini generali di: mappali 396 e 397 dello stesso foglio 471, proprietà società , mappali 41-43-316 ...**", all'epoca censito al "**... Catasto Fabbricati del Comune di Milano al fg. n. 471 mapp. n. 40 sub. n. 705, Via Montevideo n. 11, piano: terreno-primo-secondo-terzo-quarto, proveniente dalla fusione dei subalterni 2,4,9, 703 e 704 dello stesso foglio e numero di mappa ...**" (cfr. all. 6-7). Con atto a rogito Notaio Cesare Gattoni di Milano in 12.07.2016 n. 10787/5820 di repertorio, trascritto a Milano 1 con 26.07.2016 ai nn. 51469/34988, la società

con sede in Milano (MI), C.F. 06864350969, acquista dal **DEMANIO DELLO STATO**, con sede in Roma C.F. 80207790587, un'**area di mq 382** in Comune di Milano con accesso dalla Via Montevideo e censita al Catasto Terreni al foglio **471 mappale 379** (cfr. all. 6-7), successivamente **soppresso e frazionato** (21.11.2019 n. 389492.1/2019 protocollo MI0389492) dando origine ai **mappali 414 e 415**. Con denuncia di demolizione totale presentata all'Agenzia delle Entrate di Milano, Servizi Catastali, in data

8.01.2020 al n. 1579.1/2020, protocollo n. MI0004477, si é dato origine al **nuovo mappale 413 del foglio 471** a fronte del **vecchio mappale 40 subalterno 705** del foglio 471. Con dichiarazione di variazione unitá afferenti edificate su area urbana presentata all'Agenzia delle Entrate di Milano, Servizi Catastali, in data **21.01.2020** al n. 5953.1/2020, protocollo MI0019209, sono state **accatastate tutte le unitá** (tra cui quella oggetto della presente procedura) che compongono lo stabile in Milano alla Via Montevideo 11, di proprietá della societá . I **beni comuni non censibili** della palazzina condominiale sono identificati al Catasto Fabbricati al foglio 471 **mappale 413 sub. 2** piani S1-T-1-2-3-4, foglio 471 mappale **414 sub. 2** piano T e foglio 471 mappale **415 sub. 2** piani S1-S2. Infine, l'intera palazzina condominiale e area annessa **confina** con i mappali 396,380,306,16, via Montevideo,41 (cortile comune agli altri fabbricati del complesso, mappali 39 e 42),43 e 316.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'immobile in esame, é ubicato a ovest di Milano, in zona Solari, a breve distanza dal centro cittá (circa 3 Km da Piazza Duomo). La zona di riferimento é a carattere misto residenziale e commerciale.

Caratteristiche zona: semicentrale normale.

Area urbanistica: residenziale con parcheggi sufficienti. La zona é provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Importanti centri limitrofi: non specificato.

Caratteristiche zone limitrofe: miste.

Attrazioni paesaggistiche: Parco Solari.

Attrazioni storiche: Basilica di Sant'Ambrogio, Basilica Santa Maria delle Grazie.

Principali collegamenti pubblici: Linea tranviaria (2,9,10 e 14), linea metropolitana MM2 (linea rossa fermata Porta Genova), MM3 (linea verde fermata Piazza Sant'Agostino) e nuova linea blu MM4 fermata Foppa/Solari la quale collegherà la cittá all'aeroporto di Linate.

Servizi offerti dalla zona: sono presenti tutte le attivitá a servizio della residenza.

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: **Abitazione.**

Libero.

Precisazioni. L'immobile oggetto della presente procedura é stato **promesso in vendita** al Sig. nato a il . Nello specifico, sul "contratto preliminare di compravendita di fabbricato in costruzione (d.lgs. 20 giugno 2005, n. 122)" del 14.12.2018 la societá "...

con sede in , C.F. ... **promette in vendita ... la piena proprietá di quanto segue: in Comune di Milano, in via Montevideo 11, **corpo interno**, nel fabbricato in corso di Costruzione e identificato al foglio 471 e mappale 40, le porzioni immobiliari costituite da: **a) appartamento identificato 3B.2 e servizi al piano terzo ...**" (cfr. all. 8).**

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:

Trascrizione a favore di , nato a il C.F. e la societá , con sede in C.F. , contro con sede in C.F. 5, contenente **Domanda Giudiziale- Azione negatoria**, emessa dal Tribunale di Milano in data 28.05.2004 repertorio n. 7661/2006 e trascritta presso l'Agenzia

delle Entrate- Ufficio Provinciale di Milano 1 - Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 22.12.2011 ai numeri 76987/52732.

Note: gravante sui beni identificati al Catasto Fabbricati al foglio n. 471 mappale n. 40 sub. nn. 9-704-703-2-4. Da tali subalterni deriva l'immobile oggetto della presente procedura.

Trascrizione a favore di _____, nato a _____
 l' _____ C.F. _____ e contro la società _____
 _____, con sede in _____, C.F. _____
 _____, per il diritto di proprietà della quota di 64/1000,
 contenente **Domanda Giudiziale- Esecuzione in forma specifica**,
 emessa dal Tribunale di Milano in data 16.07.2018 repertorio n. 1 e
 trascritta presso l'Agenzia delle Entrate- Ufficio Provinciale di
 Milano 1 - Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare in data
 10.10.2018 ai numeri 77238/53231.

Note: gravante sul bene identificato al Catasto Fabbricati al foglio n. 471 mappale n. 40 sub. n. 705. Da tale subalterno deriva l'immobile oggetto della presente procedura.

Trascrizione a favore di _____, nato a _____
 il _____ C.F. _____ e contro la società _____
 _____, con sede in _____, C.F. _____
 _____, per il diritto di proprietà della quota di 1/1,
 contenente **Domanda Giudiziale- Esecuzione in forma specifica**,
 emessa dal Tribunale di Milano in data 23.12.2019 repertorio n.
 62067 e trascritta presso l'Agenzia delle Entrate- Ufficio Provinciale
 di Milano 1 - Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare in data
 23.12.2019 ai numeri 96992/66812.

Note: gravante sul bene identificato al Catasto Fabbricati al foglio n. 471 mappale n. 40. Da tale particella deriva l'immobile oggetto della presente procedura.

Trascrizione a favore di _____, nata a _____ il
 _____ C.F. _____ contro la società _____
 _____, con sede in _____, C.F. _____
 e _____, nato a _____ il
 _____ C.F. _____, contenente **Domanda
 Giudiziale- Risoluzione di contratto**, emessa dal Tribunale di Milano
 in data 12.12.2019 repertorio n. 53925 e trascritta presso l'Agenzia
 delle Entrate- Ufficio Provinciale di Milano 1 - Territorio- Servizio di
 Pubblicità Immobiliare in data 11.02.2020 ai numeri 10465/6465.

Note: gravante sui beni identificati al Catasto Fabbricati al foglio n. 471 mappale n. 40 sub. n. 705 e mappale n. 379. Dal citato subalterno 705 deriva l'immobile oggetto della presente procedura.

Trascrizione a favore di _____, nato a _____
 il _____ C.F. _____ e contro la società _____
 _____, con sede in _____, C.F. _____
 _____, per il diritto di proprietà della quota di 1/1,
 contenente **Domanda Giudiziale- Accertamento giudiziale
 sottoscrizione atti**, emessa dal Tribunale di Milano in data
 11.02.2020 repertorio n. 13 e trascritta presso l'Agenzia delle
 Entrate- Ufficio Provinciale di Milano 1 - Territorio- Servizio di
 Pubblicità Immobiliare in data 13.02.2020 ai numeri 11250/6934.

Note: gravante sul bene identificato al Catasto Fabbricati al foglio n. 471 mappale n. 40. Da tale particella deriva l'immobile oggetto della presente procedura.

Trascrizione a favore della società _____, con sede in _____
 C.F. _____ e contro la società _____
 _____, con sede in _____, C.F. _____, per il
 diritto di proprietà della quota di 29,5/1000, contenente **Domanda
 Giudiziale- Risoluzione di contratto**, emessa dal Tribunale di Milano

in data 17.12.2019 repertorio n. 2631 e trascritta presso l'Agenzia delle Entrate- Ufficio Provinciale di Milano 1 - Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 14.02.2020 ai numeri 11847/7296.

Note: gravante sul bene identificato al Catasto Fabbricati al foglio n. 471 mappale n. 40 sub. n. 705. Da tale subalterno deriva l'immobile oggetto della presente procedura.

Trascrizione a favore di _____, nato a _____ il _____ C.F. _____ e contro la società _____, con sede in _____, C.F. _____, per il diritto di proprietà della quota di 1/1, contenente **Domanda Giudiziale- Accertamento giudiziale sottoscrizione atti**, emessa dal Tribunale di Milano in data 5.05.2020 repertorio n. 2020 e trascritta presso l'Agenzia delle Entrate- Ufficio Provinciale di Milano 1 - Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 13.05.2020 ai numeri 27504/17345.

Note: gravante sul bene identificato al Catasto Fabbricati al foglio n. 471 mappale n. 40. Da tale particella deriva l'immobile oggetto della presente procedura.

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

Nessuna.

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico:*

Atto unilaterale d'obbligo edilizio a rogito del Notaio Dr.ssa Prisca Ventura di Milano, in data 1.02.2012 repertorio n. 5798/3442, registrato a Milano 3 in data 2.02.2012 al n. 2195 e trascritto a Milano 1 in data 3.02.2012 ai numeri 6212/4599 (cfr. all. 9).

Atto di costituzione di vincolo di destinazione a rogito del Dr.ssa Prisca Ventura di Milano, in data 1.02.2012 repertorio n. 5799/3443, registrato a Milano 3 in data 2.02.2012 al n. 2189 e trascritto a Milano 1 in data 3.02.2012 ai numeri 6213/4600 (cfr. all. 9).

Atto di costituzione di vincolo di destinazione a rogito del Notaio Dr.ssa Prisca Ventura di Milano, in data 1.02.2012 repertorio n. 5800/3444, registrato a Milano 3 in data 2.02.2012 al n. 2196 e trascritto a Milano 1 in data 3.02.2012 ai numeri 6214/4601 (cfr. all. 9).

Atto unilaterale d'obbligo edilizio a rogito del Notaio Dr.ssa Prisca Ventura di Milano, in data 26.07.2013 repertorio n. 66070/3949, registrato a Milano 3 in data 29.07.2013 al n. 15266 e trascritto a Milano 1 in data 30.07.2013 ai numeri 40369/29681 (cfr. all. 9).

Atto di costituzione di vincolo di destinazione a rogito del Notaio Dr.ssa Prisca Ventura di Milano, in data 26.07.2013 repertorio n. 6671/3950, registrato a Milano 3 in data 29.07.2013 al n. 15267 e trascritto a Milano 1 in data 30.07.2013 ai numeri 40370/29682 (cfr. all. 9).

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuno.

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

Dall'esame della certificazione notarile prodotta in atti dal creditore precedente, sono state individuate nel ventennio sull'immobile in esame, sito in Milano (MI) alla Via Montevideo n. 11, le seguenti **formalità pregiudizievoli:**

4.2.1. *Iscrizioni:*

Ipoteca giudiziale (attiva) a favore della società _____, con sede in _____ C.F. _____ e contro _____, con sede in _____ C.F. _____, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, in virtù di **Decreto Ingiuntivo** emesso dal Tribunale di Milano in data 30.10.2014, repertorio n. 29308, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate- Ufficio Provinciale di Milano - Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 in

data 3.04.2015 ai numeri 17046/2699.

Importo ipoteca: € 120.000,00

Importo capitale: € 100.000,00.

Note: gravante sui beni identificati al Catasto Fabbricati al foglio n. 471 mappale n. 40 sub. nn. 9-704-703-2-4. Da tali subalterni deriva l'immobile oggetto della presente procedura.

Ipoteca volontaria (attiva) a favore di **BANCA POPOLARE COMMERCIO E INDUSTRIA SPA**, con sede in Milano (MI) C.F. 03910420961 e contro la società _____, con sede in _____, C.F. _____, per il diritto di proprietà

della quota di 1/1, derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato a rogito del Notaio Dr.ssa QUAGLINO RINAUDO Luisa di Torino (TO) del 4.03.2016 repertorio n. 156267/71039, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate- Ufficio Provinciale di Milano - Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 in data 31.03.2016 ai numeri 19784/3233. Mutuo fondiario della durata di 20 anni.

Importo ipoteca: € 6.590.000,00;

Importo capitale: € 3.250.000,00.

Note: gravante sul bene identificato al Catasto Fabbricati al foglio n. 471 mappale n. 40 sub. n. 705 (ex mappali nn. 2,4,9,703-704). Da tale subalterno deriva l'immobile oggetto della presente procedura.

Ipoteca volontaria (attiva) a favore di _____, con sede in _____ C.F. _____ e contro la società _____, con sede in _____, C.F. _____, per il diritto di proprietà della quota di 1/1, derivante

da costituzione di ipoteca a garanzia di pagamento a rogito del Notaio Dr.ssa RINAUDO Luisa di Torino (TO) del 4.03.2016 repertorio n. 156268/71040, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate- Ufficio Provinciale di Milano - Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 in data 29.04.2016 ai numeri 27076/4548.

Importo ipoteca: € 720.000,00;

Importo capitale: € 720.000,00.

Note: gravante sui beni identificati al Catasto Fabbricati al foglio n. 471 mappale n. 40 sub. nn. 705,2,4,703,9,704. Da tali subalterni deriva l'immobile oggetto della presente procedura.

4.2.2. Pignoramenti:

Trascrizione a favore di _____, nato a _____, l' _____ C.F. _____ e contro la società _____, con sede in _____, C.F. _____, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, derivante

da verbale di pignoramento immobili emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Milano in data 2.11.2020, repertorio n. 15640 e trascritto a Milano 30.12.2020, ai nn. 88143/57884.

Note: gravante sul bene in esame (foglio n. 471 mappale n. 413 sub. n. 19) e su altri beni (**Lotti 1-2-3,5-6-7-8-9-10-11-12-13**).

4.2.3. Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2.5. Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3. Misure penali

Nessuna.

4.4. Giudizio di conformità urbanistico- edilizia e catastale

4.4.1. Conformità urbanistico- edilizia:

In sede di sopralluogo è stato accertato che l'immobile in oggetto,

é **difforme** con quanto indicato sul progetto autorizzato allegato al titolo edilizio PdC n. 245/2018 del 19.06.2018, per avvenute modifiche interne (cfr. all. 2-3-4,11). Pertanto, sarà necessario presentare al Comune di Milano una pratica CILA (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata) il cui costo sarà indicativamente di **circa Euro 2.500,00**, comprensivo di tecnico abilitato, accessori di legge e costi amministrativi.

4.4.2. Conformità catastale:

In sede di sopralluogo è stato accertato che l'immobile in oggetto, é **difforme** con quanto indicato sulla planimetria catastale (in atti al NCEU dal 22.01.2000- all. 2), per avvenute modifiche interne (cfr. all. 2-3-4,11). Pertanto, sarà necessario l'aggiornamento catastale con pratica DOCFA, da presentare presso gli Uffici Tecnici dell'N.C.E.U. Si stima un costo indicativo di **circa Euro 1.500,00**, comprensivo di pratica DOCFA e tecnico abilitato

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale

Identificativo corpo: Abitazione.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non risulta ad oggi costituito un condominio in quanto la palazzina di cui fa parte integrante l'immobile oggetto di procedura, é in fase di completamento.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: ad oggi non risulta costituito formalmente un condominio.

Spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente: ad oggi non risulta costituito formalmente un condominio.

Millesimi di proprietà: non specificato.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: no.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ad oggi non risulta costituito formalmente un condominio.

Attestazione di Prestazione Energetica: presente.

Note: redatta dall' _____ e depositato presso l'Organismo di accreditamento (A.R.I.A. SPA- Regione Lombardia) in data 24.09.2020 al seguente codice identificativo: n. 1514602506220. Validità fino al 24.09.2030 (cfr. all. 10).

Indice di prestazione energetica: Classe energetica A2 EP gl. nren 63.79 kWh/m² anno.

Note Indice di prestazione energetica: nessuna.

Vincoli di prestazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: non specificato.

Avvertenze ulteriori: non specificate.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. Attuali e precedenti proprietari:

L'immobile in esame é pervenuto alla società

_____, con sede in _____ C.F. _____, proprietaria per la quota di

1/1, in virtù dei **seguenti titoli:**

- con atto in autentica Notaio Gianfranco Farassino di Milano (MI) in data 1.03.1983 repertorio n. 42515/4932, trascritto il 24.03.1983 ai nn. 9855/8132, la signora _____ vende al signore _____, nato a

_____ il _____, la quota di 1/6 di sua spettanza del fabbricato in Via Montevideo n. 11 in Milano identificato al catasto fabbricati al fg. n. 471 mapp. n. 40 sub. nn. 1-2-3, fg. n. 471 mapp. n. 42 dal sub. n. 1 al sub. n. 13 e fg. n. 471 mapp. n. 39 sub. nn. 1-2;

- con atto in autentica Notaio Gianfranco Farassino di Milano (MI) in data 16.11.1983 repertorio n. 44255/5271, trascritto il 6.12.1983 ai nn.

39948/30203, i signori

, e , in sede di stralcio divisionale cedono a , nato a il , laboratorio al piano terra con cortile, sito in Via Montevideo n. 11 in Milano (MI) e identificato al fg. 471 mapp. n. 40 sub. n. 4 già sub. n. 1 con l'uso esclusivo e perpetuo di una porzione di cortile comune, unitamente ad altro bene;

- con atto a rogito Notaio Gianfranco Farassino di Milano (MI) in data 20.12.1983 repertorio n. 444/5342, trascritto il 18.01.1984 ai nn. 5123/4373, i signori

, e , vendono al signore , nato a il C.F. , 4 box auto in Via Montevideo n. 11 in Milano (MI) identificati al fg. n. 471 mapp. n. 40 sub. nn. 2-6-7-9;

- con atto a rogito Notaio Rosanna Di Mauro di Milano (MI) in data 3.07.2002 repertorio n. 1950/1266, trascritto il 5.07.2002 ai nn. 45099/28145, il signore , nato a il C.F.

, vende alla società con sede in C.F. , tre laboratori in Via Montevideo n. 11 in Milano e identificati al fg. n. 471 mapp. n. 40 sub. nn. 9, 703-704;

- con atto a rogito Notaio Rosanna Di Mauro di Milano (MI) in data 3.07.2002 repertorio n. 1951/1267, trascritto il 5.07.2002 ai nn. 45100/28146, il signore , nato a il C.F.

vende al signore nato a il C.F. , box auto in Via Montevideo n. 11 in Milano e identificati al fg. n. 471 mapp. n. 40 sub. n. 2;

- con atto a rogito Notaio Rosanna Di Mauro di Milano (MI) in data 3.02.2003 repertorio n. 2410/1559, trascritto il 6.02.2003 ai nn. 10559/7406, il signore nato a il C.F.

, vende alla società con sede in C.F. , laboratorio in Via Montevideo n. 11 in Milano e identificato al fg. n. 471 mapp. n. 40 sub. n. 2;

- con atto a rogito Notaio Rosanna Di Mauro di Milano (MI) in data 18.03.2003 repertorio n. 2672/1721, trascritto il 19.03.2003 ai nn. 27014/19161, il signore nato a il , vende alla società con sede in C.F.

, laboratorio al piano terra con cortile in Via Montevideo n. 11 in Milano e identificato al fg. n. 471 mapp. n. 40 sub. n. 4 con l'uso esclusivo e perpetuo di una porzione di cortile comune;

- con atto a rogito del Notaio Luciano Mariano di Alessandria (TO) repertorio n. 133516/16496, la società ha modificato la ragione sociale in . Ad oggi, tale atto **non risulta** trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari;

- con atto in autentica Notaio Prisca Ventura di Milano in data 3.02.2014 repertorio n. 6882/4084, trascritto il 6.02.2014 ai nn. 5299/3959 la società , con sede in C.F. ed il signore , nato a il C.F.

, hanno stipulato un contratto preliminare, per persona da nominare, avente ad oggetto una **"... area con sovrastante edificio incompiuto ... situato all'interno di una corte privata con ingresso pedonale e carraio da Via Montevideo n. 11 ..."** di proprietà della . Inoltre, tale edificio incompiuto risulta **"... costituito da quattro piani, ma ancora attualmente identificato al Catasto Fabbricati del medesimo comune con i seguenti dati e consistenza relativi ai fabbricati ad uso laboratorio preesistenti alla demolizione e ricostruzione in forza dei titoli avanti descritti ..."** , ovvero

laboratori al piano terra censiti al Catasto Fabbricati al **fg. n. 471 mapp. n. 40 sub. nn. 2-4-9, 703-704**;

- con atto a rogito Notaio Luisa Quaglino Rinaudo di Torino (TO) in data 8.09.2015 repertorio n. 155380/70284, trascritto l'1.10.2015 ai nn. 54236/37973, il signore _____, nato a _____ il _____ C.F. _____, sciogliendo la riserva contenuta nel preliminare del 3.02.2014, indicava la società _____ con sede in _____, C.F. _____, la quale con lo stesso atto acquistava dalla società _____ con sede in _____ C.F. _____, l'edificio e relativa area, ubicati all'interno di una corte privata con ingresso pedonale e carraio da Via Montevideo n. 11 e precisamente "*... corpo interno elevato a cinque piani fuori terra ... con l'uso e la proprietà delle aree cortilive come risulta negli atti di acquisto sopra citati, fra i confini generali di: mappali 396 e 397 dello stesso foglio 471, proprietà società _____, mappali 41-43-316 ...*", all'epoca censito al "*... Catasto Fabbricati del Comune di Milano al fg. n. 471 mapp. n. 40 sub. n. 705, Via Montevideo n. 11, piano: terreno-primo-secondo-terzo-quarto, proveniente dalla fusione dei subalterni 2,4,9, 703 e 704 dello stesso foglio e numero di mappa ...*".

7. PRATICHE EDILIZIE-URBANISTICHE:

Identificativo corpo: **Abitazione.**

Identificativo: n. 429709.400/1986.

Intestazione: .

Tipo pratica: **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 7056/1986 del 27.11.2001.**

Per lavori di: chiusura delle porzioni di cortile.

Oggetto: modifiche esterne.

Rilascio in data 27.11.2001 pratica edile n. 429709.400/1986.

Identificativo: n. 32647.176/2002.

Intestazione:.

Tipo pratica: **Denuncia di Inizio Attività (DIA) n. 32647.176/2002 del 6.09.2002.**

Per lavori di: ristrutturazione consistente in demolizione e successiva ricostruzione di laboratori aventi struttura in c.a., tamponamenti in laterizi e solai in latero-cemento, realizzazione di piano interrato.

Oggetto: ristrutturazione edilizia.

Presentata il 6.09.2002 in atti PG 32647.176/2002.

Identificativo: n. 49286.176/2002.

Intestazione:.

Tipo pratica: **DIA in Variante n. 49286.176/2002 del 19.12.2002.**

Per lavori di: costruzione di parcheggi pertinenziali, laboratori su tre piani oltre locali depositi sovrastanti.

Oggetto: nuovo.

Presentata il 19.12.2002 in atti PG 49286.176/2002.

Identificativo: n. 11.769.176/2003.

Intestazione:.

Tipo pratica: **DIA in Variante n. 11.769.176/2003 del 20.03.2003.**

Per lavori di: accorpamento in un unico edificio di quattro piani per aver acquistato una porzione immobiliare ed un ulteriore adiacente corpo di fabbrica ad uso laboratorio e annesso cortile esclusivo.

Oggetto: accorpamento.

Presentata il 20.03.2003 in atti PG 11.769.176/2003.

Identificativo: n. 571.590/2003.

Intestazione:.

Tipo pratica: DIA n. 571.590/2003 del 19.09.2003 e successiva rinuncia del 7.08.2008.

Per lavori di: ristrutturazione mediante demolizione e la ricostruzione del precedente manufatto, a cui ha fatto seguito in data 7.08.2008 dichiarazione di rinuncia alla suddetta DIA a seguito della conferma da parte del Consiglio di Stato dell'ordinanza del TAR Lombardia n. 708/04 che disponeva l'annullamento previa sospensione della DIA medesima.

Oggetto: nuovo.

Presentata il 19.09.2003 in atti PG 571.590/2003 e successiva rinuncia in data 7.08.2008.

Identificativo: n. 642149/2008.

Intestazione:

Tipo pratica: DIA n. 642149/2008 dell'8.08.2008.

Per lavori di: demolizione dell'edificio sito in Via Montevideo n. 11 in ottemperanza della sentenza n. 10360/06 depositata in data 21.09.2006.

Oggetto: demolizione.

Presentata l'8.08.2008 in atti PG 642149/2008.

Identificativo: n. 520883/2013.

Intestazione:

Tipo pratica: DIA n. 520883/2013 del 5.08.2013.

Per lavori di: sostituzione edilizia ai sensi dell'art. 5 della L.R. n. 4/2012 con demolizione dell'edificazione esistente sul lotto e costruzione di nuovo fabbricato a destinazione residenziale composto da tre livelli interrati destinati ad autorimesse e locali accessori e cinque piani fuori terra inclusi il piano terreno ed il piano quarto sottotetto.

Oggetto: nuovo.

Presentata il 5.08.2013 in atti PG 520883/2013 progr. WF 10981/2013. Comunicazione di inizio lavori in data 17.07.2014 PG 464722/2014.

Identificativo: n. 524279/2015.

Intestazione:

Tipo pratica: Voltura della DIA n. 524279/2015 del 1.10.2015.

Per lavori di:

Oggetto:

Presentata il 1.10.2015 in atti PG 524279/2015.

Identificativo: n. 643183/2016.

Intestazione:

Tipo pratica: DIA variante non essenziale alla Super DIA 10981/2013 n. 643183/2016 del 22.12.2016.

Per lavori di:

Oggetto: variante.

Presentata il 22.12.2016 in atti PG 643183/2016.

Identificativo: n. 245/2018.

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso di Costruire n. 245/2018 del 19.06.2018.

Per lavori di: opere di completamento ai sensi dell'art. n. 73 del Regolamento Edilizio del Comune di Milano con riferimento alla DIA progr. 10981/2013 prot. n. 520883/2013 del 5.08.2013, consistenti in finiture dei tamponamenti esterni e modifiche interne.

Oggetto: opere di completamento.

Rilascio in data 19.06.2018 in atti PG 0271732/2018 progr. WF 26729/2017 prot. n. 331923/2017 del 18.07.2017.

Identificativo: n. 0179816/2020.

Intestazione:

Tipo pratica: Segnalazione Certificata per l'Agibilità (SCA) n. 0179816/2020 del 22.05.2020.

Oggetto: agibilità.

Presentata il 22.05.2020 in atti PG 0179816/2020.

Note: tale agibilità riguarda i **piani interrati** della palazzina condominiale di cui fa parte il bene in esame.

Identificativo: n. 420465/2020.

Intestazione:

Tipo pratica: SCA n. 420465/2020 del 23.09.2020.

Oggetto: agibilità.

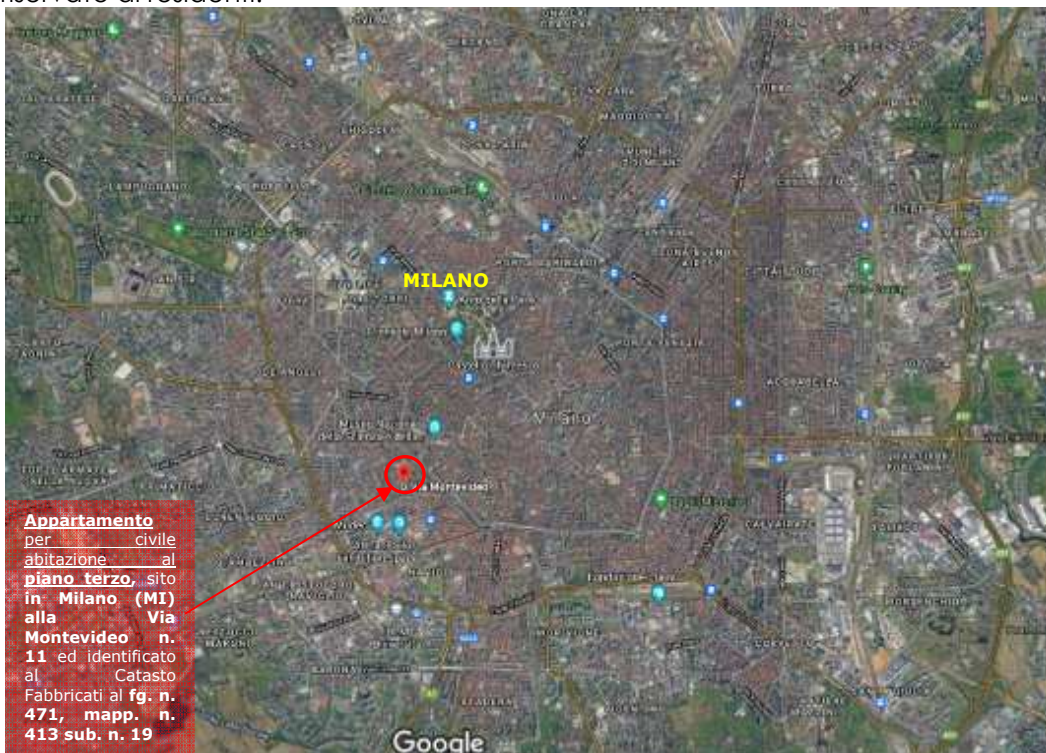
Presentata il 22.05.2020 in atti PG 0179816/2020. Comunicazione di fine lavori in data 18.09.2020.

Note: tale agibilità riguarda i **piani T-1-2-3** della palazzina condominiale di cui fa parte il bene in esame.

Descrizione dell'immobile: **Abitazione** di cui al punto 1.1.

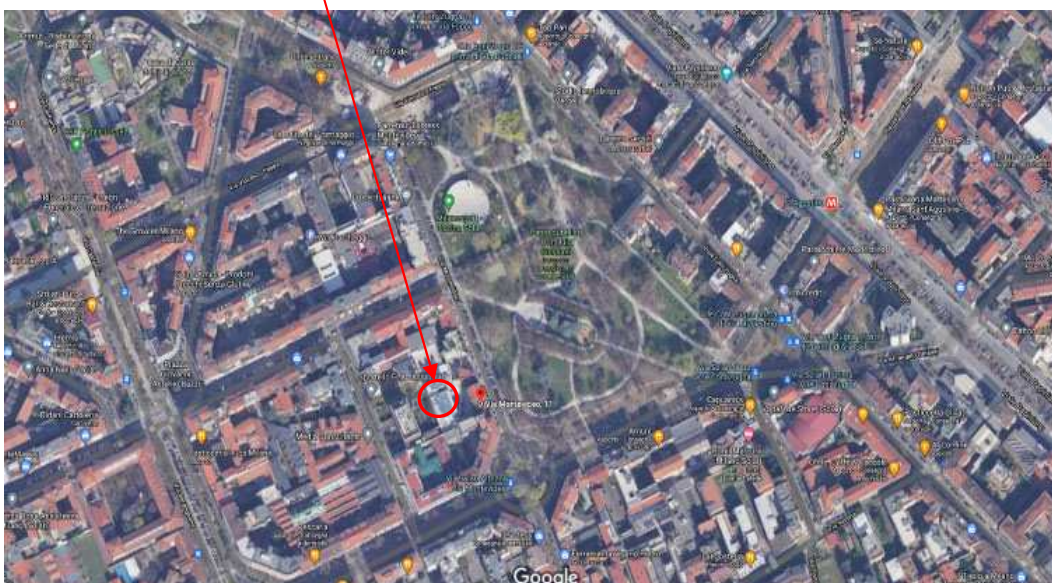
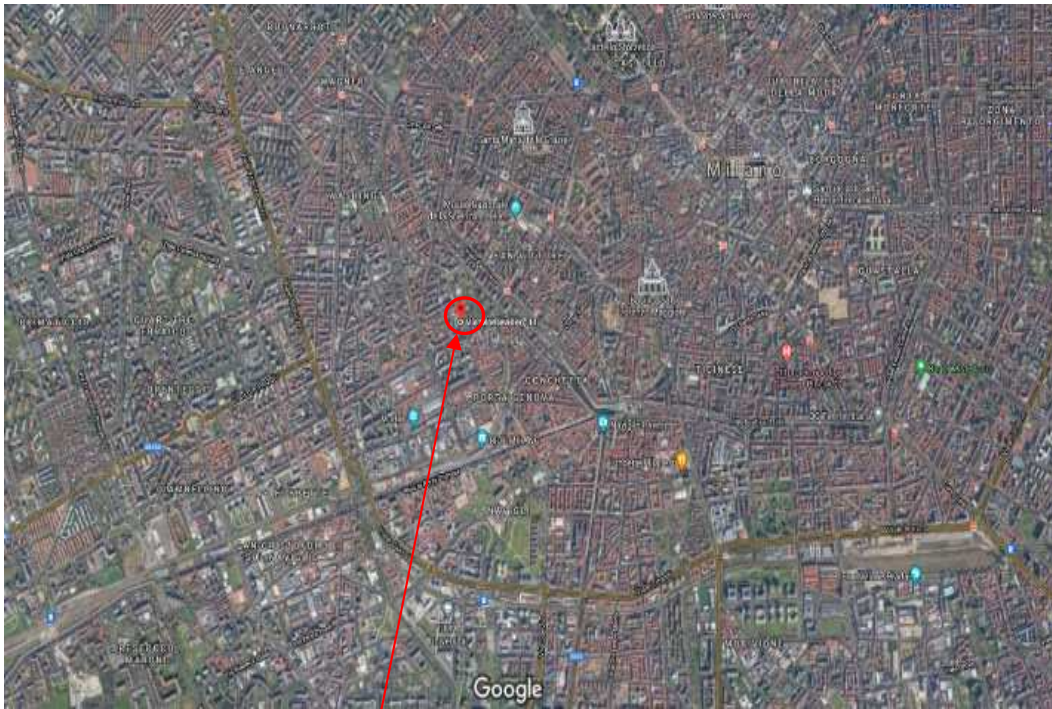
Ubicazione e caratteristiche di zona

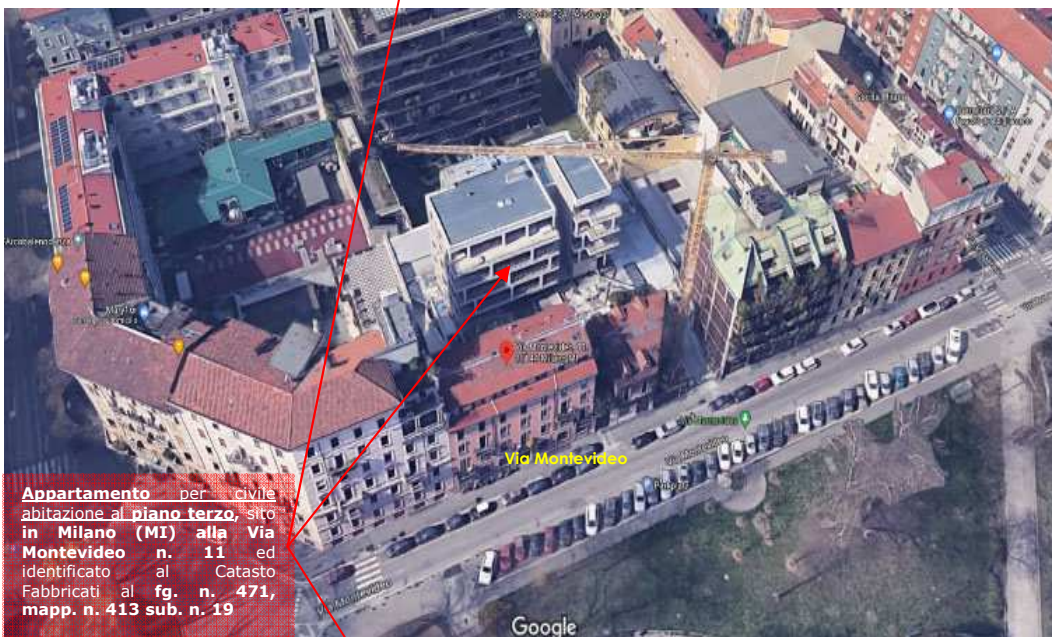
L'immobile oggetto di valutazione è costituito da un **appartamento** per civile abitazione al **piano terzo**, sito nel Comune di Milano (MI), alla Via Montevideo n. 11. Il bene in esame fa parte integrante di una palazzina condominiale denominata "Residenze Parco Solari", costruita recentemente (fine lavori in data 18.09.2020) e composta da cinque piani fuori terra, oltre al lastrico solare e a due piani interrati. La zona è caratterizzata da un contesto urbano misto, costituito in prevalenza da abitazioni e, in misura minore, da negozi ed uffici. Il quartiere è ben servito dai mezzi pubblici, quali linea autobus, tranviaria e metropolitana. Anche l'accesso automobilistico risulta buono con possibilità di parcheggio riservato ai residenti.



Appartamento
per civile
abitazione al
piano terzo, sito
in **Milano (MI)**
alla **Via**
Montevideo n.
11 ed identificato
al Catasto
Fabbricati al fg. n.
471, mapp. n.
413 sub. n. 19

Foto satellitare





Appartamento per civile abitazione al piano terzo, sito in Milano (MI) alla Via Montevideo n. 11 ed identificato al Catasto Fabbricati al fg. n. 471, mapp. n. 413 sub. n. 19

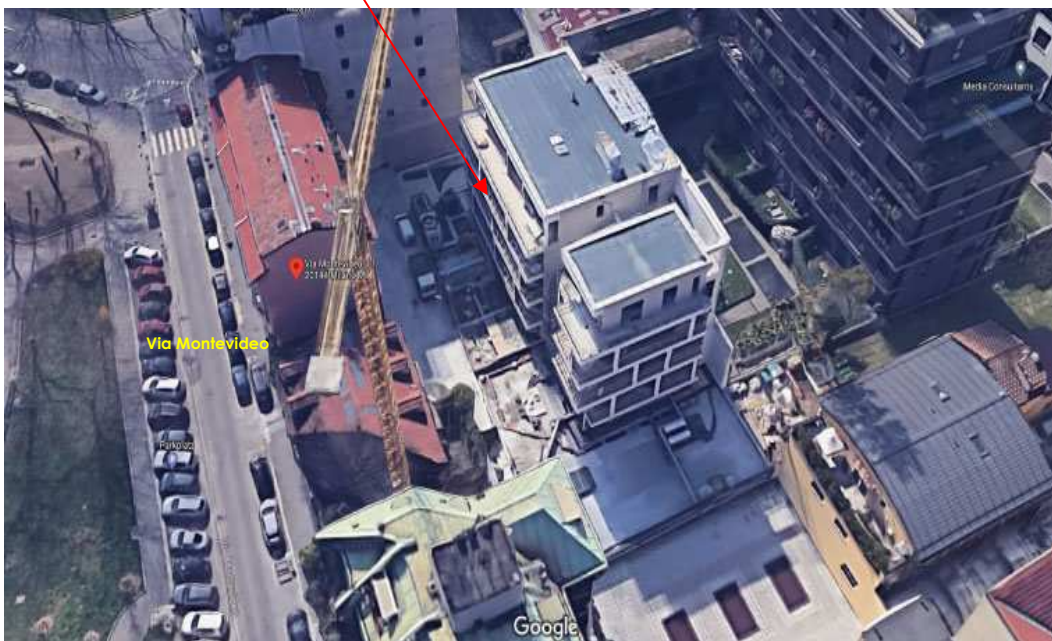


Foto satellitari

La palazzina condominiale di cui fa parte integrante il bene in esame, é composta dal piano terra-primo-secondo e terzo, adibiti ad appartamenti per civile abitazione, da un piano quarto sottotetto (attualmente non abitabile) e da due piani interrati destinati a cantine e box auto. Al piano terra, le abitazioni sono dotate di giardino esterno con affaccio sul cortile comune. I vari piani sono collegati a mezzo di scala condominiale e relativo ascensore. Il lotto su cui insiste la palazzina condominiale, posto all'interno di una corte privata, é recintato in parte da muretto basso e sovrastante ringhiera in ferro ed in parte, dai fabbricati posti a confine (cfr. all. 4). L'accesso pedonale e carraio della palazzina in esame, avviene da un androne comune dei mappali nn. 39 e 42, chiuso da cancello elettrico in ferro al civico numero 11 di Via Montevideo (cfr. all. 4). E' stato realizzato per la palazzina in oggetto, un secondo accesso pedonale (dai mappali 414-415, ex mappale n. 379) in fase di ultimazione e con ingresso da Via Montevideo (cfr. all. 4). Il cortile interno del fabbricato in esame (mappale 41), é comune ad altre proprietà (mappali nn. 39 e 42) [cfr. all. 4]. Dall'esterno i veicoli possono accedere ai box auto ai piani interrati della palazzina di interesse, dal cortile comune e a mezzo di rampa carrabile ubicata a sinistra del citato cortile (cfr. all. 4). Inoltre, all'interno della corte comune e precisamente, a destra dell'ingresso da Via Montevideo n. 11, é presente una scala esterna (attualmente allo stato grezzo) di collegamento ai piani interrati (cfr. all. 4). Infine, l'edificio in esame, non é dotato di servizio di portineria.

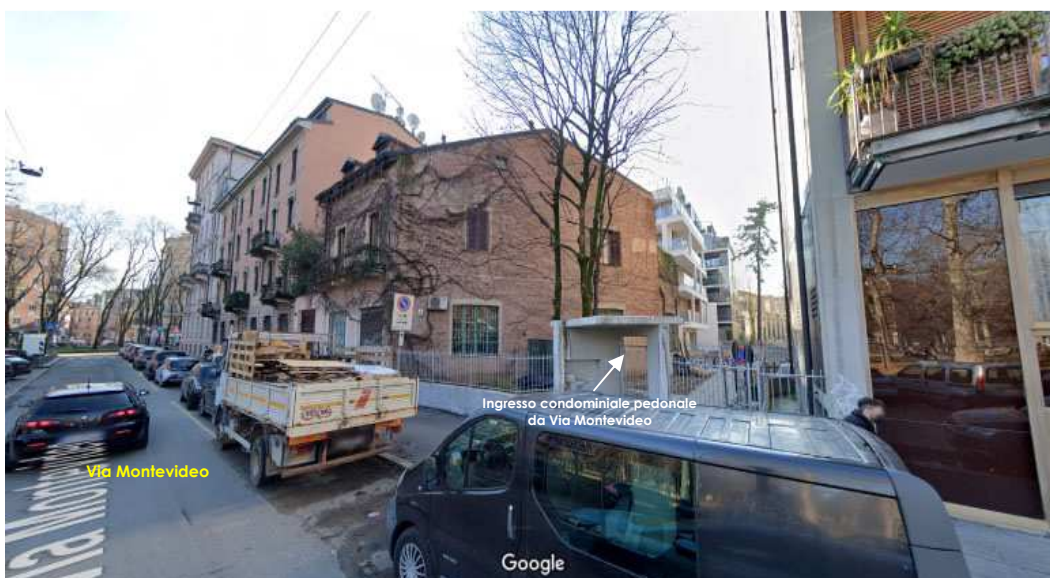
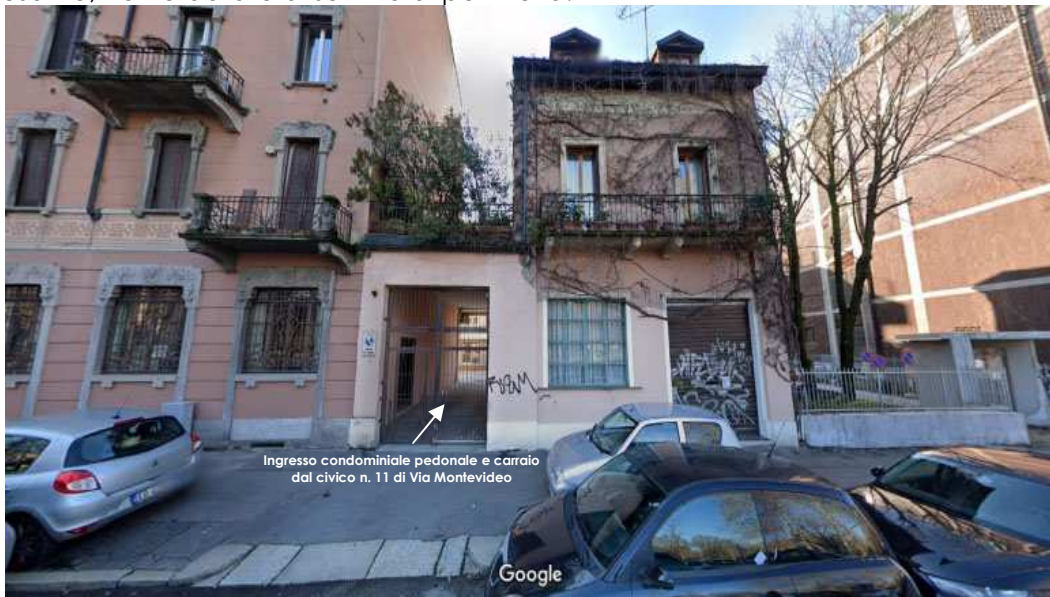


Foto satellitari

Caratteristiche strutturali e finiture esterne del fabbricato condominiale

La palazzina condominiale di cui fa parte l'immobile in esame, presenta struttura portante di pilastri e travi in c.a. e solai in latero - cemento; le murature di tomagno sono a cassetta dello spessore di 30 cm ed i tramezzi interni sono realizzati in forati dello spessore di 10 cm. La scala condominiale, a rampa unica é realizzata con struttura portante in c.a., così come i gradini ed i pianerottoli di arrivo e di riposo; presenta alzate e pedate rivestite in marmo, mentre i pianerottoli sono pavimentati in gres porcellanato; le pareti, così come il soffitto, sono rifinite ad intonaco civile liscio e tinteggiati con idropittura di colore bianco; la ringhiera é in ferro verniciato di colore grigio. L'androne condominiale presenta pavimentazione in gres porcellanato (cfr. all. 4); le pareti, compreso il soffitto, sono rifinite ad intonaco civile liscio e tinteggiate con idropittura di colore bianco (cfr. all. 4). Il portone di ingresso comune è in alluminio di colore bianco e vetrocamera (cfr. all. 4). I prospetti esterni della palazzina si presentano in ottime condizioni di manutenzione e conservazione, con facciate rivestite in gres per esterni (cfr. all. 4); i balconi sono chiusi da pannelli in vetro (cfr. all. 4). Il cortile in comune e l'ingresso pedonale e carraio condominiale (da Via Montevideo 11) presentano pavimentazione del tipo industriale (cfr. all. 4).



Foto n. 1



Ingresso condominiale pedonale e carraio Foto n. 2



Ingresso comune Foto n. 3



Foto n. 6

Abitazione al piano terzo



Foto n. 10



Foto n. 15



Androne condominiale Foto n. 16

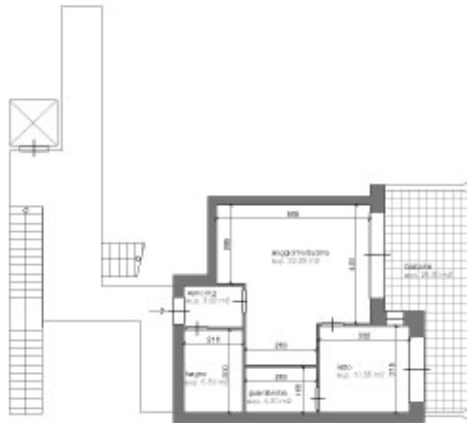
La zona antistante la palazzina di interesse é pavimentata in parte in gres per esterni ed in parte da mattoni di cemento i quali si estendono fino all'ingresso pedonale (in fase di completamento) su Via Montevideo (cfr. all. 4). La scala esterna di collegamento ai piani interrati (ubicata nel cortile comune) presenta muretto faccia a vista e copertura a spiovente in legno lamellare e coppi; il corpo scala attualmente é allo stato grezzo (cfr. all. 4). I piani interrati presentano pavimentazione del tipo industriale e le pareti, compreso il solaio, sono a faccia a vista (pannelli prefabbricati in c.a.)[cfr. all. 4].

Unità immobiliare (abitazione al piano terzo)

L'**abitazione** in esame, al **piano terzo**, facente parte integrante della palazzina condominiale sopra descritta, é ubicata in fondo al corridoio comune e precisamente, giunti al pianerottolo del piano terzo si prosegue subito a destra e poi subito a sinistra (cfr. all. 2-3-4,11). L'immobile allo stato attuale é composto dal vano ingresso, dal soggiorno/cucina, dal bagno, da una camera da letto e da un vano guardaroba, oltre al balcone (cfr. all. 2-3-4,11). Precisamente, l'abitazione risulta così distribuita: dal vano ingresso, si accede a sinistra, al bagno e di fronte, si entra nel vano soggiorno/cucina. Dal citato ambiente si prosegue a destra, nella camera da letto collegata a sua volta al vano guardaroba. Dal soggiorno/cucina e dalla camera da letto, si accede al balcone con affaccio sul giardino privato.

PIANTA PIANO TERZO

Altezza 2.70m
Superficie lorda abitazione 85.95mq
Superficie netta abitazione 63.82mq
Superficie lorda esterna (balcone) 27.72mq



Appartamento per civile abitazione al **piano terzo**, identificato al Catasto Fabbricati al fg. n. 471 mapp. n. 413 **sub. n. 19**, sito in Milano (MI) alla Via Montevideo n. 11 –

Pianta Piano Terzo. Stato dei luoghi

Rilievo metrico a cura del CTU

L'accesso all'unità immobiliare in esame al **piano terzo**, avviene nel vano **ingresso** di pianta rettangolare e superficie utile di circa 3 mq (cfr. all. 2-3-4,11). A sinistra dell'ingresso, si trova il **bagno** di pianta rettangolare e superficie utile di circa 7 mq (cfr. all. 2-3-4,11), mentre di fronte, si accede al vano **soggiorno/cucina**, di pianta rettangolare e superficie utile di circa 39 mq (cfr. all. 2-3-4,11). A destra del citato ambiente, si trova la **camera da letto**, di pianta rettangolare e superficie utile di circa 11 mq (cfr. all. 2-3-4,11) collegata a sua

volta al vano **guardaroba**, di pianta rettangolare e superficie utile di circa 4 mq (cfr. all. 2-3-4,11). Il **balcone** presenta pianta rettangolare e superficie utile di circa 20 mq (cfr. all. 2-3-4,11).



Finiture interne dell'immobile

L'abitazione presenta pavimentazione in gres porcellanato (cfr. all. 4). Le pareti dell'immobile sono rifinite ad intonaco civile liscio e tinteggiate con idropittura di colore bianco (cfr. all. 4); il soffitto presenta una prima mano di intonaco (cfr. all. 4). Il bagno, dotato dei sanitari (ad esclusione del lavandino) e della doccia, presenta pareti rivestite da piastrelle in gres (cfr. all. 4). La porta di ingresso dell'immobile è del tipo blindato (cfr. all. 4). Le porte interne sono in legno (cfr. all. 4). Gli infissi sono in alluminio di colore bianco con vetrocamera e avvolgibili elettrici in alluminio (cfr. all. 4). La superficie esterna (balcone) è pavimentata in gres porcellanato per esterni (cfr. all. 4).

L'abitazione si espone su un lato e gli ambienti sono ben creati ed illuminati naturalmente ad esclusione del bagno ad areazione forzata. L'unità immobiliare, è dotata di impianto elettrico del tipo sottotraccia, di impianto di riscaldamento (autonomo), di impianto di condizionamento, di impianto videocitofonico, telefono, tv, luci di emergenza, predisposizione dell'impianto di allarme e impianto di domotica.

Quota e tipologia del diritto

Proprietà per la quota di **1/1** relativo alla società
con sede in C.F.

Eventuali comproprietari: nessuno.

Superficie lorda complessiva dell'abitazione di circa **mq 86** (escluso superficie esterna).

E' posto al piano terzo.

L'immobile è stato costruito recentemente (fine lavori in data 18.09.2020) ed è composto da n. 7 piani complessivi, di cui n. 5 fuori terra e n. 2 interrati.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di 2.70 m.

Stato di manutenzione generale: ottimo.

Condizioni generali dell'immobile: ottimo.

Condizioni generali dell'edificio: ottime. La palazzina condominiale si presenta in ottimo stato di conservazione e manutenzione, così come le parti comuni.

Consistenza

La superficie lorda coperta dell'**abitazione al piano terzo** è di **85.95 mq** e la superficie lorda scoperta esterna (balcone) è di **27.72 mq**. L'altezza interna utile è di 2.70 m. La superficie coperta interna netta complessivamente è di **63.82 mq** ed è così composta:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/ Potenziale (mq)	Coeff.	Superficie equivalente (mq)
Ingresso	Sup. reale netta	3.22	1,00	3.22
Soggiorno/cucina	Sup. reale netta	39.25	1,00	39.25
Bagno	Sup. reale netta	6.50	1,00	6.50
Letto	Sup. reale netta	10.55	1,00	10.55
Guardaroba	Sup. reale netta	4.30	1,00	4.30
		63.82		63.82

Caratteristiche descrittive:Caratteristiche strutturali:**Palazzina condominiale**

Strutture verticali	materiale: c.a.
Travi	materiale: c.a.
Solai	materiale: c.a./laterizio in opera.
Scale	tipologia: a rampa unica , materiale: c.a. , ubicazione: interna , servoscala: assente , condizioni: ottime.
Balconi	materiale: c.a. , condizioni: ottime.
Copertura	tipologia: a terrazzo , materiale: c.a. , condizioni: ottime.

Componenti edilizie e costruttive:**Palazzina condominiale**

Cancello	tipologia: doppia anta a battente , materiale: ferro , apertura: elettrica , condizioni: buone. Note: si riferisce al cancello pedonale e carraio comune con accesso dal civico numero 11 di Via Montevideo.
Cancello	tipologia: anta singola a battente , materiale: alluminio , apertura: elettrica , condizioni: in fase di completamento. Note: si riferisce al cancello pedonale con accesso da Via Montevideo, in fase di completamento.
Pavimentazione esterna	tipologia: di tipo industriale , condizioni: ottime. Note: si riferisce alla pavimentazione del cortile comune ad altre proprietà.
Pavimentazione esterna	tipologia: mattoni di cemento e gres porcellanato , condizioni: ottime. Note: si riferisce alla pavimentazione presente nella parte antistante l'ingresso comune della palazzina di interesse.
Pareti (esterne)	materiale: muratura di mattoni forati , rivestimento: gres per esterni , condizioni: ottime. Note: le facciate sono rivestite in gres per esterni.
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente , materiale: alluminio e vetro , condizioni: ottime. Note: si riferisce al portone di ingresso della palazzina condominiale.
Scale	posizione: interna , rivestimento: marmo , condizioni: ottime.

Ascensore	Note: si riferisce al vano scala condominiale.
Portineria	presente assente
Appartamento al piano terzo	
Porta di ingresso	tipologia: anta singola a battente , materiale: alluminio , condizioni: ottime . Note: la porta di accesso all'abitazione in esame é del tipo blindato.
Infissi esterni	tipologia: anta singola a battente e doppia anta a battente , materiale: alluminio , condizioni: ottime , protezione: tapparelle , materiale protezione: alluminio , condizioni: ottime .
Infissi interni	tipologia: a battente , materiale: legno , condizioni: ottime .
Pavimentazione interna	tipologia: piastrelle in gres porcellanato , condizioni: ottime .
Pavimentazione esterna	tipologia: piastrelle in gres porcellanato per esterni , condizioni: ottime . Note: si riferisce al balcone.
Plafoni	tipologia: intonaco di fondo .
Pareti (interne)	materiale: muratura di mattoni forati , rivestimento: intonaco civile , condizioni: ottime . Note: le pareti dell'abitazione, sono rifinite ad intonaco civile liscio e tinteggiati con idropittura di colore bianco.
Rivestimento	ubicazione: bagno , materiale: piastrelle in gres porcellanato , condizioni: ottime . Note: il bagno presenta pareti rivestite da piastrelle in gres.
Impianti:	
Appartamento al piano primo	
Antifurto	tipologia: presente . Note: predisposizione.
Citofonico	tipologia: video . Note: in corso di definizione.
Elettrico	tipologia: sottotraccia . Note: in corso di definizione.
Condizionamento	Tipologia: autonomo , alimentazione: elettrico , diffusori: convettori . Note: in corso di definizione.
Fognatura	tipologia: separata , condizioni: funzionante .
Gas	Assente. Note: per l'efficienza energetica, l'immobile é privo di impianto di distribuzione del gas metano per riscaldamento. Nella cucina verrà previsto alimentazione per il piano cottura ad induzione.
Idrico	tipologia: sottotraccia , alimentazione: diretta da rete comunale .
Termico	tipologia: autonomo , alimentazione: elettrico . Note: in corso di definizione.
Certificazione energetica	Attestato di Prestazione Energetica. Codice identificativo 1514602506220 del 24.09.2020. Validità fino al 24.09.2030. Classe energetica A2 EP gl, nren 63.79 kWh/m2 anno (cfr. all. 10).

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico vigente.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale (mq)	Coeff.	Superficie equivalente (mq)
Abitazione al piano terzo	Sup. reale lorda	85.95	1.00	85.95
Superficie esterna (balcone)	Sup. reale lorda	27.72	1.00	27.72
		113.67		113.67

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

La metodologia di stima utilizzata, è quella sintetico-comparativa basata sulla comparazione del bene in oggetto, con altri ad esso similari per destinazione d'uso, tipologia, localizzazione, consistenza, vetustà e stato di conservazione. Le fonti da cui sono state ricavate le informazioni relative alle quotazioni immobiliari sono state:

- le **agenzie immobiliari** ricadenti nel Comune di Milano, il cui valore unitario per immobili similari a quello in esame (di nuova costruzione), ubicati nella stessa zona di interesse (Solari), varia da un minimo di €/mq 7.500,00 ad un massimo di €/mq 8.500,00 e per un valore medio pari a €/mq 8.000,00.

- l'**OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)** dell'Agenzia delle Entrate (aggiornato al 1° semestre 2021), da cui si ricava che per immobili a destinazione residenziale di tipo civile, in ottimo stato conservativo, ubicati nella fascia denominata "C18/Semicentrale/SOLARI, PORTA GENOVA, ASCANIO SFORZA" del Comune di Milano, l'importo varia da un minimo di €/mq 4.200,00 ad un massimo di €/mq 6.200,00 e per un valore medio pari a €/mq 5.200,00.

Pertanto, dalla media dei suddetti valori, si ricava che il prezzo unitario medio di mercato, è pari a 6.600,00 €/mq. Successivamente, alla valutazione del mercato immobiliare, sono stati considerati, inoltre, nella valutazione di stima dell'immobile in esame, le *caratteristiche intrinseche* (destinazione d'uso, vetustà dell'immobile etc.) ed *estrinseche* (la prossimità al centro cittadino, la possibilità di parcheggiare nella zona etc.). Nel caso specifico, l'abitazione presenta un'ottima e funzionale distribuzione interna e un'ottima illuminazione e ventilazione naturale degli ambienti (ad esclusione del bagno ad areazione forzata). Inoltre, la palazzina condominiale di cui fa parte integrante il bene in esame, è di **nuova costruzione** dotata di tutti i confort costruttivi e materiali di pregio per le finiture (previste in capitolato). Infine, il bene è ubicato a breve distanza dal centro (a circa 3 Km da Piazza Duomo) e la zona di riferimento è adeguatamente provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e di tutte le attività a servizio della residenza, oltre ad essere ben collegata con i mezzi di trasporto (linea autobus, tranviaria e metropolitana). La zona Solari rappresenta un quartiere vivace ed in continua evoluzione grazie alla presenza di importanti case di moda e del design durante il Salone del Mobile. Tutto ciò premesso, considerando l'ubicazione del bene, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, l'età della costruzione (nuova costruzione), il grado di finitura, nonché gli attuali valori di mercato (per edificazioni recenti), si ritiene di dovere assegnare quale prezzo medio di vendita pari a **€/mq 7.000,00**. Per il calcolo della **consistenza commerciale del lotto quattro**, è stato adottato il metodo delle superfici convenzionali, sommando alla superficie lorda dell'abitazione (considerata a filo esterno per le murature confinanti con l'esterno ed in mezzera per le murature in comune con altre proprietà), la superficie lorda scoperta esterna (balcone), raggugliata quest'ultima, con opportuno coefficiente *correttivo* o *ponderale*. Di conseguenza, si

ottiene:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione al piano 3	Sup. reale lorda	85.95	1.00	85.95
Balcone	Sup. reale lorda	27.72	0.30	8.31
		113.67		94.26

Pertanto, la superficie commerciale dell'immobile oggetto della presente stima, è pari, per arrotondamento, a **94 mq.**

8.2. Fonti di informazione:

- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di zona;
- Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate-Listino 1° semestre 2021;
- Quotazioni immobiliari online (siti specializzati);
- Borsino immobiliare;
- Aste giudiziarie.

8.3. Valutazione corpo

In base a quanto premesso, si ricava il seguente valore:

ID	Destinazione	Sup. lorda	Valore unitario €/mq	Valore di mercato
	Abitazione sub. n. 19	94	€ 7.000,00/mq	€ 658.000,00
Totale Lotto Quattro				€ 658.000,00

Valore corpo	€ 658.000,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 658.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 658.000,00

In sintesi:

ID	Immobile	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
	Lotto Quattro	94	658.000,00	658.000,00

In considerazione del fatto che l'immobile in esame **non è ultimato** in quanto mancano alcune finiture interne, al suddetto valore di stima, viene applicato un abbattimento del **10%**. Pertanto, si ricava:

$$€ 658.000,00 - 10\% = € 592.200,00$$

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del **5%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria: - € 29.610,00

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:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale:	€ 4.000,00
Oneri notarili o provvigioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni:	€ 0,00
Totale decurtazioni di cui sopra:	- € 33.610,00

8.5. Giudizio di comoda divisibilità:

L'immobile in esame, non é divisibile.

8.6. Prezzo base d'asta del **lotto quattro:**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 558.590,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 558.590,00
per arrotondamento: **€ 560.000,00**

Milano, 30.10.2021

L'Esperto della stima
Arch.

Allegati

Si allega la seguente documentazione:

LOTTO QUATTRO:

1. Estratto di mappa;
2. Planimetria catastale;
3. Rilievo grafico;
4. Rilievo fotografico;
5. Visura catastale;
6. Atti di provenienza;
7. Visure ipotecarie;
8. Preliminare di compravendita;
9. Atti di vincolo urbanistico;
10. Attestato di Prestazione Energetica (APE);
11. Titoli edilizi.