



TRIBUNALE ORDINARIO MILANO
Sezione esecuzioni immobiliari

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
R.G. 1497 / 2019

Giudice dell'esecuzione
Ill.mo DOTT. GIACOMO PURICELLI

Procedura promossa da
CONDOMINIO DI VIA OSTENO 4 - MILANO
Debitori



RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE
LOTTO UNICO
beni immobili situati in
Milano – Via Osteno 4- scala G – interno 7



Custode giudiziario
AVV. ALBERTO COMASCHI

Esperto Nominato
ARCH. ELISABETTA NICOLETTI
nicolettielisabetta@gmail.com

Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 12781 / Albo del Tribunale di Milano al n. 11778
Perito Estimatore Certificato UNI CEI EN ISO/IEC 17024:2012_UNI 11558:2014_n REV di Tegova: REV-I/IsIVI/2019/72



INDICE

INDICE SINTETICO.....	3
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI:.....	5
2. DESCRIZIONE SOMMARIA:	8
3. STATO OCCUPATIVO:.....	10
4. PROVENIENZA:	10
5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:	11
6. CONDOMINIO:	13
7. VERIFICA URBANISTICA – EDILIZIA - CATASTALE:.....	14
8. CONSISTENZA	18
9. STIMA	19
10. GIUDIZIO DI CONGRUITA' DEL CANONE DI LOCAZIONE	21
11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'	21
CRITICITA' DA SEGNALARE	21
ELENCO ALLEGATI ALLA RELAZIONE DI STIMA:	21



INDICE SINTETICO

Lotto 001

Corpo: A **Appartamento con cantina**
Via Osteno 4 - Milano
Livello Piano 1/S1
Categoria: Abitazione popolare [A/4]
Dati Catastali: foglio 420, particella 70, subalterno 34
Diritto e quota piena proprietà per la quota di 1/1
Stato occupativo: libero
Contratti di locazione in essere nessuno
Comproprietari nessuno

conformità urbanistica: verificata - conforme
conformità edilizia: parzialmente verificata - difforme
conformità catastale: conforme - difforme

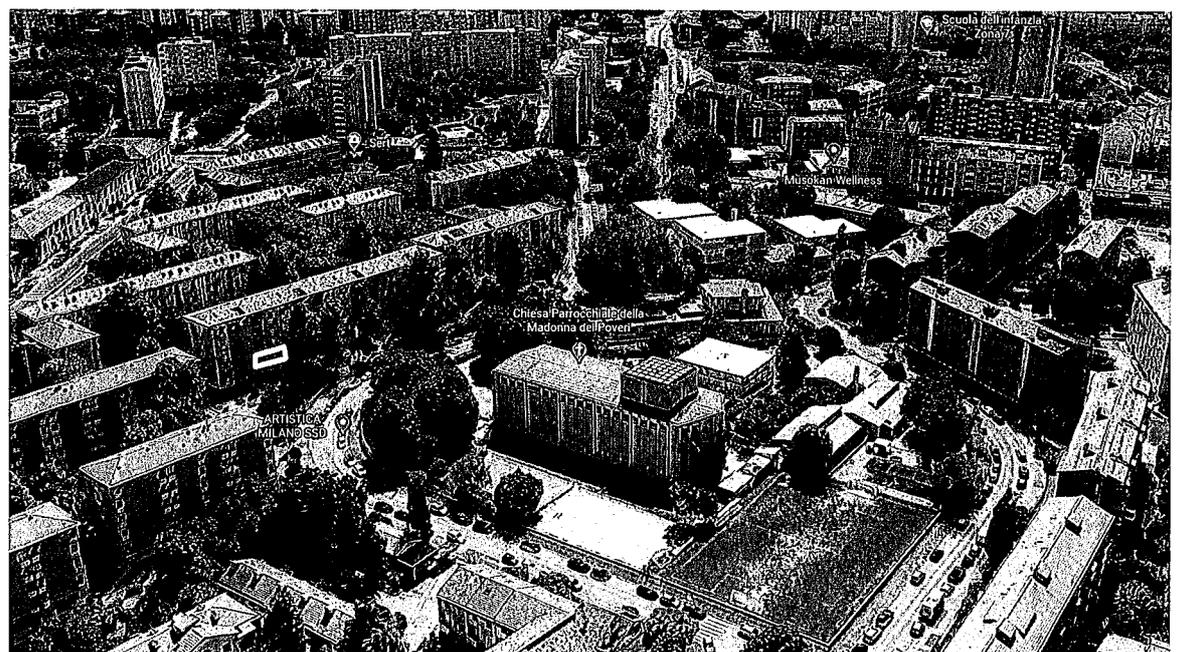
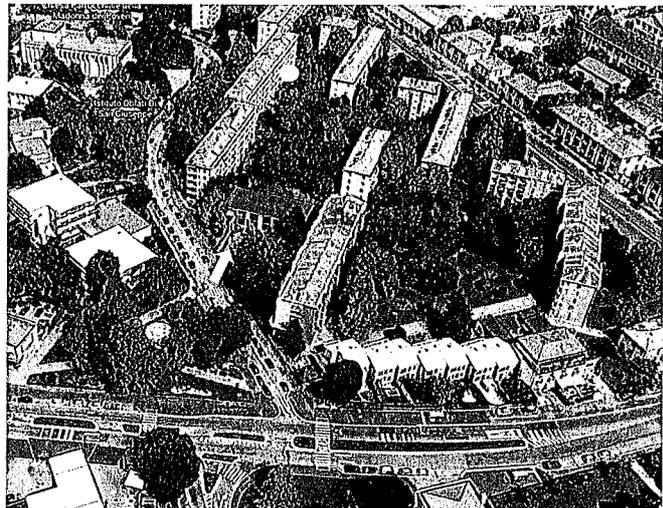
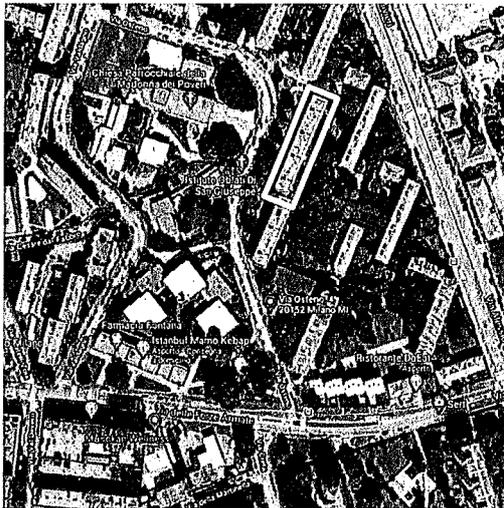
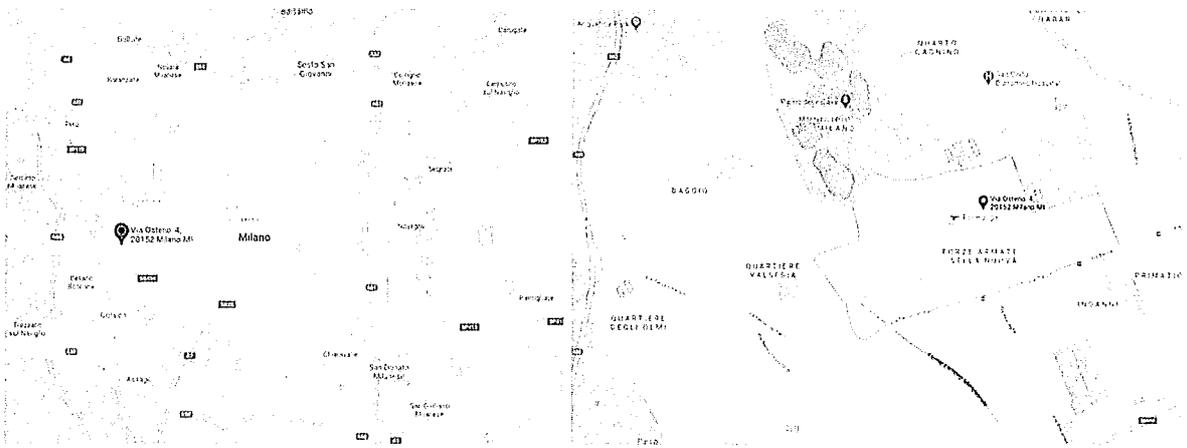
superficie comm. lorda:	mq	88,74
valore di mercato stimato	€	186.354,00
valore di mercato per quota	€	186.354,00
Prezzo da libero:	€	165.000,00

(al netto di adeguamenti e correzioni alla stima)



Beni immobili siti in Milano
Via Osteno 4 – scala G – interno 7
LOTTO N° 001

CORPO A **Appartamento al P1/PS1** **foglio 420** **mappale 70** **sub 34**



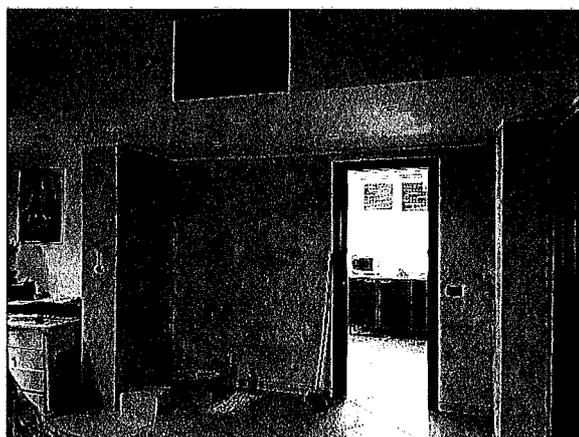
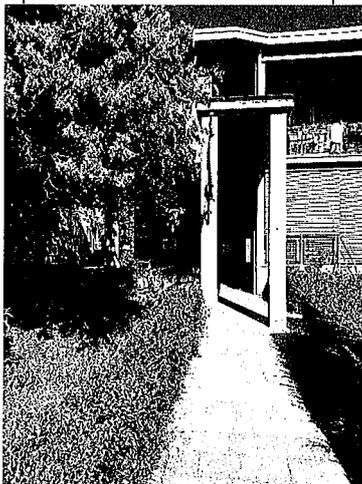
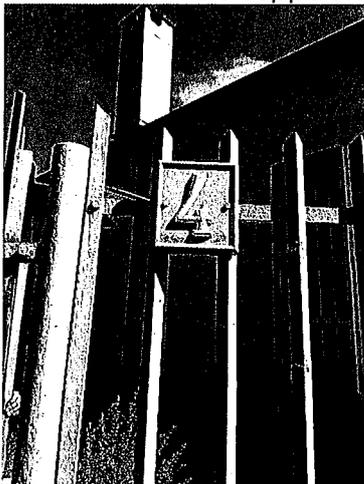
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI:

CORPO A

Descrizione del bene

In Comune di Milano (MI) via Osteno n. 4 appartamento ad uso abitazione posto al P1 della scala G / interno n 7, avente accesso dalla porta di fronte alle scale salendo, composto di 3 locali con cucinotto, veranda, ingresso, disimpegno, bagno, ripostiglio e balcone, con annessa cantina al PS1

- L'appartamento sviluppa una superficie lorda di circa mq **83**
- La veranda sviluppa una superficie lorda di circa mq **2**
- Il balcone sviluppa una superficie lorda di circa mq **5**
- La cantina sviluppa una superficie lorda di circa mq **16**





NOTA

La descrizione della consistenza appena sopra riportata è riferita a quanto rappresentato nella planimetria catastale depositata presso il N.C.E.U. e non a quanto effettivamente rilevato in sede di sopralluogo.

L'effettiva consistenza e le eventuali difformità rilevate rispetto alle planimetrie catastali descritte vengono meglio dettagliate al paragrafo 7 dedicato

CONSISTENZA RILEVATA IN SEDE DI SOPRALLUOGO DEL 28/09/2020

In Comune di Milano (MI) via Osteno n. 4 appartamento ad uso abitazione posto al P1 della scala G / interno n 7, avente accesso dalla porta di fronte alle scale salendo, composto di 3



locali con cucina abitabile, ingresso, disimpegno, ripostiglio adiacente alla cucina ed in luogo della veranda, 2 bagni e balcone, con annessa cantina al PS1

Quota e tipologia del diritto pignorato

L'atto di pignoramento immobiliare grava sul **diritto proprietà piena per la quota di 1/1** del compendio

Esecutati:

[redacted] Codice fiscale [redacted]

[redacted] Codice fiscale [redacted]

intestatari per il diritto proprietà per la quota di 1/21 ciascuno in regime di comunione legale dei beni

Eventuali comproprietari: nessuno

Identificato al catasto fabbricati del comune di Milano come segue:

- **Indirizzo**
Comune di Milano, via Osteno 4, P1/PS1 – scala G – interno n 7
- **infestatari**
 - [redacted] Codice fiscale [redacted]
Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni
 - [redacted] Codice fiscale [redacted]
Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni
- **dati identificativi**
Fg. n. **420**; Mapp. n **70**; Sub. **34**.
- **dati di classamento**
Categoria A/4; classe 4; consistenza vani 5,5; Superficie catastale totale: 90 mq; Superficie catastale totale escluse aree scoperte: 88 mq; rendita € 610,71;
- **dati derivanti da**
 - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di Superficie
 - VARIAZIONE del 04/02/1992 in atti dal 03/01/2000 LEGGE 154/88 (n. 303946.1/1992)
 - VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
 - VARIAZIONE del 04/02/1987 in atti dal 03/01/2000 COSTRUZIONE VERANDA (n. 3735.1/1987)
 - Impianto meccanografico del 30/06/1987

Coerenze da nord in senso orario:

Appartamento:

corpo scala e a.u.i., cortile comune, a.u.i., a.u.i. e cortile comune e corpo scala

Cantina

Cortile comune, cortile comune, a.u.i., corridoio comune

Immobili soppressi o variati, originari del precedente

nessuno

Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione

nessuna

Eventuali discrepanze con documenti catastali e descrizione del bene riportata nell'atto di provenienza in capo al debitore

- **Descrizione del bene riportata in atto:** in atto viene descritta l'unità immobiliare dotata di doppi servizi coerentemente con lo stato dei luoghi rilevato ma non con la planimetria catastale in cui sono presenti un bagno ed un ripostiglio
- **Descrizione dei confini riportata in atto:** corrispondono a quanto riportato nei documenti catastali per quel che attiene all'unità residenziale

Importo pattuito e dichiarato in atto di provenienza

€ 170.0000,00



2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Descrizione sommaria di quartiere e zona

In Comune di Milano

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

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.

Servizi offerti dalla zona: asilo nido(buono), farmacie (buono), negozi al dettaglio, (buono), parco giochi (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore (buono), scuola media superiore (buono), strutture sanitarie (buono), spazi verdi Aree (buono).

Principali collegamenti pubblici: a circa 300 mt fermate MM1 Inganni e Bisceglie – linee autobus nn 67-49-78

Collegamento alla rete autostradale: a circa 2 km svincolo tangenziale ovest A50 - Cusago

Caratteristiche descrittive esterne

Edificio interamente a destinazione residenziale di 5 piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato destinato alle cantine.

Fabbricato risalente agli anni 50 del secolo scorso, accatastato nel 1955

- **struttura:** c.a.;
- **copertura:** a padiglione, con manto in laterizio-ATTUALMENTE IN FASE DI RISTRUTTURAZIONE / COMPLETAMENTO
- **facciate:** cappotto intonacato - ATTUALMENTE IN FASE DI RISTRUTTURAZIONE /COMPLETAMENTO
- **accesso:** portoncino in alluminio e vetro retinato;
- **scala interna:** a rampe parallele con gradini in graniglia – pianerottoli rifiniti con piastrelle in graniglia
- **ascensore:** non presente
- **portineria:** presente
- **accesso ai disabili:** presente montascale a poltroncina

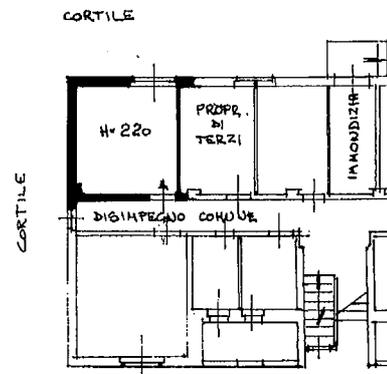
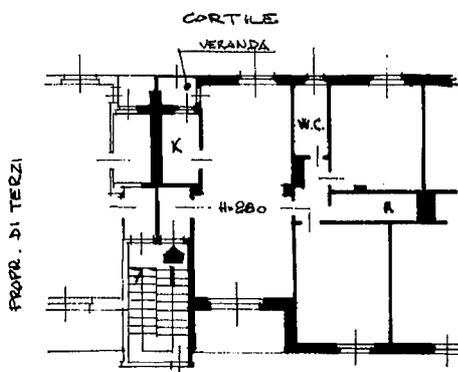
Caratteristiche descrittive interne

Appartamento ad uso abitazione di tipo popolare [A/4], posto al P1 della scala G / interno n 7, avente accesso dalla porta di fronte alle scale salendo, composto di 3 locali con cucinotto, veranda, ingresso, disimpegno, bagno, ripostiglio e balcone, con annessa cantina al PS1

PLANIMETRIA CATASTALE DEPOSITATA PRESSO IL N.C.E.U.

1° SCALA G

CANTINATO



NOTA

La descrizione della consistenza appena sopra riportata è riferita a quanto rappresentato nella planimetria catastale depositata presso il N.C.E.U. e non a quanto effettivamente rilevato in sede di sopralluogo.



L'effettiva consistenza e le eventuali difformità rilevate rispetto alle planimetrie catastali descritte vengono meglio dettagliate al paragrafo 7 dedicato

CONSISTENZA RILEVATA IN SEDE DI SOPRALLUOGO DEL 28/09/2020

In Comune di Milano (MI) via Osteno n. 4 appartamento ad uso abitazione posto al P1 della scala G / interno n 7, avente accesso dalla porta di fronte alle scale salendo, composto di 3 locali con cucina abitabile, ingresso, disimpegno, ripostiglio adiacente alla cucina ed in luogo della veranda, 2 bagni e balcone, con annessa cantina al PS1

Corpo A

Appartamento

- **esposizione:** doppia – nord/est – nord/ovest
- **altezza dei locali:** fino a m. 2,80 circa;
- **condizioni generali dell'appartamento:** discrete, con alcune opere di finitura interne da ripristinare

NB

Alla data del sopralluogo di verifica effettuato in data 28/09/2020 il condominio risultava oggetto di **opere di ristrutturazione esterne che interessavano balconi, davanzali, copertura e facciate.** Come da comunicazione dell'amministratore si riferisce che la conclusione dei lavori descritti dovrebbe concludersi entro il mese di luglio 2021 - cfr allegato 2A

- **porta d'accesso:** a battente in legno blindata
- **porte interne:** a battente/ a scrigno in legno
- **tavolati interni:** laterizio forato / cartongesso
- **pavimenti:** ceramica monocottura
- **infissi esterni:** in alluminio doppio vetro
- **Sistemi di oscuramento:** avvolgibili in pvc elettrificati – non presenti in veranda
- **inferriate:** non presenti
- **zanzariere:** presenti
- **servizio igienico n 1:** attrezzato con lavabo, wc, bidet e vasca;
- **servizio igienico n 2:** attrezzato con lavabo, wc, bidet e doccia;
- **Finitura tavolati interni:** idropittura
- **Finitura plafoni:** idropittura
- **imp. citofonico:** presente – non video
- **imp. elettrico:** sotto traccia
- **imp. idrico:** sotto traccia
- **imp. termico:** centralizzato
- **Corpi radianti:** termosifoni in ghisa e alluminio
- **Valvole termostatiche:** presenti
- **acqua calda sanitaria:** prodotta da boiler a gas installato in cucina – **non a norma;**
- **impianto di condizionamento:** presente ma non funzionante

Cantina:

- **altezza del vano:** m. 2,16 circa;
- **porta d'accesso:** a battente in legno;
- **pavimento:** ceramica;
- **pareti e plafone:** intonacati ed imbiancati.
- **Presenza di finestre:** presente 1

Certificazioni energetiche

Non risulta alcuna certificazione energetica.

Certificazioni di conformità degli impianti

Non rinvenuta

Certificato di prevenzione incendi CIP

Presente , rinnovato in data 07/05/2018 – cfr allegato 2B

Certificazioni di idoneità statica CIS

Non rinvenuto



Certificato di Agibilità/abitabilità

Non rinvenuta

Regolamento di condominio

Presente – cfr allegato 2C

3. STATO OCCUPATIVO:

Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 28/09/2020, si è potuto accertare che l'immobile risulta essere **libero e non occupato dagli esecutati, nella disponibilità della procedura**

Per effettuare le verifiche presso l'Agenzia delle Entrate (cfr. allegati 3A-3B) relativamente all'esistenza di contratti di locazione registrati aventi data certa anteriore alla notifica dell'atto di pignoramento è stato seguito il seguente criterio:

- 1) **periodo di indagine dal 08/09/2007 al 08/10/2019**
- 2) **proprietari nel periodo di indagine**
 - o [redacted] nato in [redacted]
 - o [redacted] nata in [redacted]
- 3) **Immobile su quale limitare la ricerca:**
MILANO – VIA OSTENO 4 - INTERNO 7 - SCALA G - PIANO 1°
 Foglio 420
 mappale 70
 subalterno 34

Dalle ricerche effettuate presso l'anagrafe tributaria non risulta l'esistenza di contratti d'affitto e/o comodato aventi per oggetto l'immobile pignorato

Esistenza di contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e aventi gli esecutati quali dante causa come verificato

4. PROVENIENZA:

Si riporta di seguito quanto desunto dalla certificazione notarile redatta in data 13/11/2019 ai sensi dell'art 567 comma 2 c.p.c. dalla Dott.ssa Paola Donati, notaio in Milano, prodotta in atti dal precedente ed integrata dalla scrivente attraverso ulteriore indagine presso l'archivio telematico dell'Agenzia del Territorio Milano 1 - cfr. allegato A – ipocatastali – note estratte dall'esperto nominato

Attuali proprietari:

[redacted] -Codice fiscale [redacted]
 [redacted] - Codice fiscale [redacted]
 con atto di compravendita a firma della Dott.ssa ZIZANOVICH ALESSANDRA in data 17/11/2005 rep. n. 6556/2481 (Milano)
 Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 1 in data 29/11/2005 ai nn. 91313/50817
a favore di
 [redacted] -Codice fiscale [redacted]
 [redacted] - Codice fiscale [redacted]
 Relativamente all'unità immobiliare in Milano - Via Osteno 4 (foglio 420, mappale 70, sub 34)
 Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2 ciascuno in regime di COMUNIONE LEGALE DEI BENI
contro
 [redacted] - Codice fiscale [redacted]
 Relativamente all'unità immobiliare in Milano - Via Osteno 4 (foglio 420, mappale 70, sub 34)



Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1 in regime di SEPARAZIONE DEI BENI

Precedenti proprietari (nel ventennio):

██████████ - Codice fiscale ██████████
con atto di compravendita a firma del Dott. Sergio Barengi in data 20/12/2002 rep. n. 121067 (Milano)

Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 1 in data 18/02/2003 ai nn. 14395/10121
a favore di

██████████ - Codice fiscale ██████████
Relativamente all'unità immobiliare in Milano - Via Osteno 4 (foglio 420, mappale 70, sub 34)

Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

contro

██████████ - Codice fiscale ██████████
Relativamente all'unità immobiliare in Milano - Via Osteno 4 (foglio 420, mappale 70, sub 34)

Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1 in regime di SEPARAZIONE DEI BENI

██████████ - Codice fiscale ██████████
con atto giudiziario - decreto di trasferimento immobili - emesso dal Tribunale di Milano in data 09/07/2001 n 13393

Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 1 in data 09/10/2001 ai nn. 63986/44455

a favore di

██████████ - Codice fiscale ██████████
Relativamente all'unità immobiliare in Milano - Via Osteno 4 (foglio 420, mappale 70, sub 34)

Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1 in regime di SEPARAZIONE DEI BENI

contro

██████████ - Codice fiscale ██████████
██████████ - Codice fiscale ██████████
Relativamente all'unità immobiliare in Milano - Via Osteno 4 (foglio 420, mappale 70, sub 34)

Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2 ciascuno in regime di COMUNIONE LEGALE DEI BENI

██████████ - Codice fiscale ██████████
██████████ - Codice fiscale ██████████
con atto di compravendita a firma del Dott. Matarrese in data 19/12/1991 rep. n. 55030 (Milano)

ATTO ANTERIORE AL VENTENNIO

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si riporta di seguito quanto desunto dalla certificazione notarile redatta in data 13/11/2019 ai sensi dell'art 567 comma 2 c.p.c. dalla Dott.ssa Paola Donati, notaio in Milano, prodotta in atti dal precedente ed integrata dalla scrivente attraverso ulteriore indagine presso l'archivio telematico dell'Agenzia del Territorio Milano 1 - cfr. allegato A - ipocatastali - note estratte dall'esperto nominato

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

nessuna

Misure penali

nessuna



Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite:

nessuna

Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso:

nessuno

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

Ipotecche volontarie:

➤ **Iscrizione di ipoteca volontaria:**

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 1 in data **29/11/2005** ai nn. **91314/22553**
derivante da concessione a garanzia di **mutuo fondiario** con atto a firma della Dott.ssa
ZIZANOVICH ALESSANDRA in data 17/11/2005 rep. n. 6557/2482 (Milano)

a favore di

BANCA DI ROMA SOCIETA' PER AZIONI - Sede ROMA (RM) - Codice fiscale 06978161005

Relativamente all'unità immobiliare in Milano - Via Osteno 4

(foglio **420**, mappale **70**, sub **34**)

Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

contro

[REDACTED] -Codice fiscale [REDACTED]

[REDACTED] - Codice fiscale [REDACTED]

Relativamente all'unità immobiliare in Milano - Via Osteno 4

(foglio **420**, mappale **70**, sub **34**)

Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2 ciascuno

Capitale **€ 230.000,00**

Tasso interesse annuo **3.656%**

Totale **€ 460.000,00**

Durata **30 anni**

Ipotecche giudiziali:

nessuna

Ipotecche legali:

nessuna

Pignoramenti:

➤ **Pignoramento**

Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 1 in data **30/10/2019** nn. **80685/54771**
derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili - del Tribunale di
Milano del 08/10/2019 rep. n. 31486

a favore di

CONDOMINIO DI VIA OSTENO N. 4 - Sede MILANO (MI) - Codice fiscale 95533770152

Relativamente all'unità immobiliare in Milano - Via Osteno 4

(foglio **420**, mappale **70**, sub **34**)

Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

Contro

[REDACTED] -Codice fiscale [REDACTED]

[REDACTED] - Codice fiscale [REDACTED]

Relativamente all'unità immobiliare in Milano - Via Osteno 4

(foglio **420**, mappale **70**, sub **34**)

Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2 ciascuno in regime di COMUNIONE LEGALE DEI BENI

Altre trascrizioni:

nessuna



Eventuali note / osservazioni

nessuna

6. CONDOMINIO:

L'immobile risulta essere amministrato dallo Studio FERRARO AMMINISTRAZIONI con sede in via M.Pieri 2 – 20127 Milano che ha fornito le informazioni che seguono

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 42,00

Millesimi di riscaldamento: /

Spese di gestione condominiale

importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione

Preventivo 2019/2020 € 2.521,94

eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto

Impianto di riscaldamento € 5.338,86

eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della relazione di stima

Consuntivo Es. 2017/2018 € 2.244,36

Consuntivo Es. 2018/2019 € 2.922,25

eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato, alle parti comuni dell'edificio relative ad altri condomini morosi

nessuno

indicazione degli impianti centralizzati (riscaldamento, acqua, antenna, ecc.)

Riscaldamento – acqua fredda – antenna dtf/sat

indicazione se a conoscenza dell'esistenza di problematiche di particolare importanza quali: presenza amianto e/o altre sostanze tossiche, dissesti statici, disfunzioni impianti condominiali, problematiche relativa alla falda acquifera, ecc

segnalata presenza di amianto come evidenziato nella relazione di cui all'allegato 2D di cui si richiama integralmente il contenuto

Il primo sopralluogo venne eseguito dal Responsabile Amianto in data 02 marzo 2015, che stilò la relazione di censimento amianto, ove veniva evidenziata la presenza di amianto nelle tubazioni poste nei corridoi cantine e nei condotti di esalazione siti nel locale sottotetto.

In data 12 luglio 2019 veniva effettuato dal Responsabile Amianto relativamente al mandato dell'anno 2019, il sopralluogo all'interno del Condominio di via Osteno 4 onde visionare lo stato dei manufatti censiti. Al fine di espletare l'incarico affidato, il Tecnico rilevatore NON ha ritenuto opportuno e necessario il prelievo di ulteriori campioni.

Analizzata la relazione di CENSIMENTO AMIANTO dell'anno 2015 si rileva che nella stessa, a seguito di campionature risultate positive, veniva evidenziata :

- *presenza di amianto nella tubazione posta nel corridoio cantine*
- *presenza di amianto nella tubazione di caduta acqua posta nel corridoio cantine delle villette*
- *presenza di amianto nei condotti di esalazione posti nel locale sottotetto.*

Sulla base del sopralluogo eseguito, del nuovo calcolo con indice Versar eseguito, di attente valutazioni del sito e dei dati riportati da precedente relazione Pral, si conferma che rispetto alla relazione di censimento, NON SI IDENTIFICANO MODIFICHE E/O PEGGIORAMENTI DEI MANUFATTI ANALIZZATI

ed affetti dalla presenza di amianto.

millesimi di proprietà

mm. 13,110

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali



insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

nessuna segnalazione

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

L'immobile è dotato di montascale con seggiola

Regolamento di condominio

Presente - cfr allegato 2C

NB

Alla data del sopralluogo di verifica effettuato in data 28/09/2020 il condominio risultava oggetto di **opere di ristrutturazione esterne che interessavano balconi, davanzali, copertura e facciate**. Come da comunicazione dell'amministratore si riferisce che la conclusione dei **lavori descritti dovrebbe concludersi entro il mese di luglio 2021** - cfr allegato 2°

Per l'unità immobiliare oggetto di pignoramento la quota di contribuzione ai suddetti lavori ammonta ad **€ 7.439,80** preventivati - cfr allegato 2

L'importo indicato verrà detratto dal valore commerciale determinato per l'immobile oggetto di stima che al fine della valutazione verrà **considerato già completato con le opere di ristrutturazione esterne** che saranno completate entro il mese di luglio 2021

7. VERIFICA URBANISTICA – EDILIZIA - CATASTALE:

PGT: azionamento - prescrizioni – vincoli

Riquadro 1
Municipio 7
Nucleo di Identità Locale 56
FORZE ARMATE

NESSUN VINCOLO SEGNALATO

SCHEDA URBANISTICA

Foglio 420
Particella NCEU 70

TUC - Tessuto urbano consolidato
Perimetro TUC
Tessuto urbano di recente
formazione
Tessuti urbani a impianto aperto
ADR
Ambiti contraddistinti da un disegno
urbanistico riconoscibile
ADR - Ambiti contraddistinti da un
disegno urbanistico riconoscibile
Insediamenti urbani unitari
Limite esenzione dotazioni territoriali
(art. 11.3 Piano dei Servizi)

TUC – Tessuto Urbano Consolidato (Art 2.2a)

ADR – ambiti contraddistinti da un disegno urbanistico riconoscibile – Titolo II – Capo V

Insediamenti urbani unitari (art 21.6)

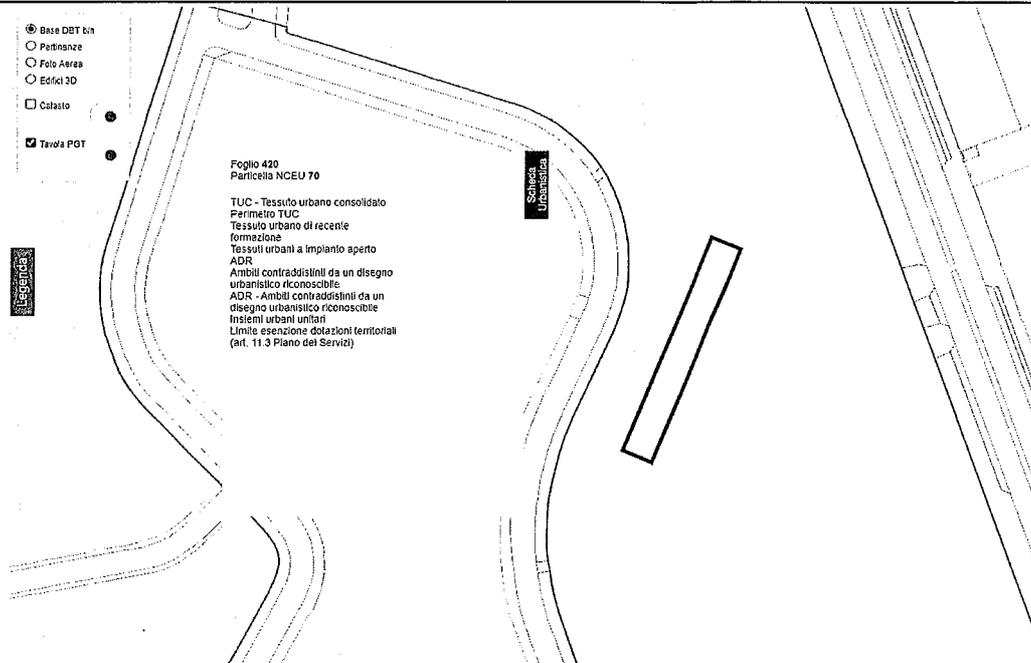
art. 2 Natura e contenuti

1. Il Piano delle Regole, quale atto del Piano di Governo del Territorio, contiene indicazioni che hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.
2. Il Piano delle Regole, all'interno del territorio comunale:
 - a. definisce gli ambiti del Tessuto Urbano Consolidato (TUC), riportati nella Tav. R.03, che sono articolati in:
 - i. Nuclei di Antica Formazione (NAF);
 - ii. Tessuto urbano di Recente Formazione (TRF), suddiviso in:
 - Ambiti contraddistinti da un Disegno urbano Riconoscibile (ADR);
 - Ambiti di Rinnovamento Urbano (ARU);

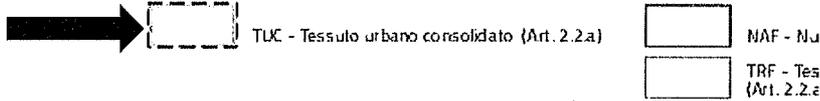


art. 21 Disciplina

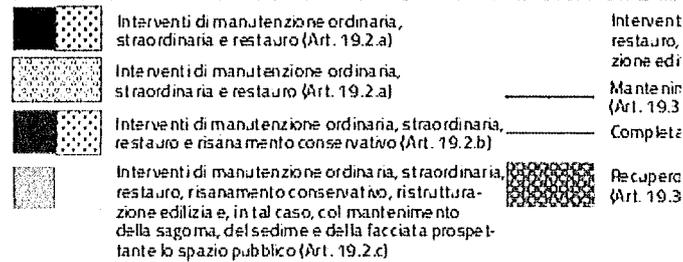
6. Negli Insiemi urbani unitari gli interventi di ristrutturazione edilizia e gli interventi di nuova costruzione sono ammessi secondo le modalità previste dal precedente art. 13 e comunque non possono essere realizzati mediante modalità diretta non convenzionata in quanto gli aspetti tipologici-morfologici-planivolumetrici costituiscono oggetto di convenzionamento. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica, diversamente da quanto disciplinato dal precedente art. 13, sono subordinati alla predisposizione di un piano o programma attuativo esteso all'intero perimetro dell'insieme urbano unitario.



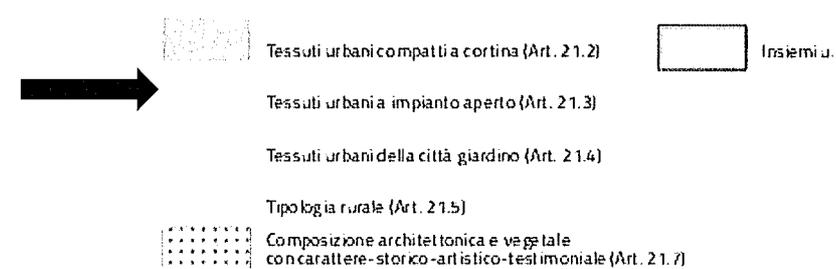
TUC - Tessuto urbano consolidato

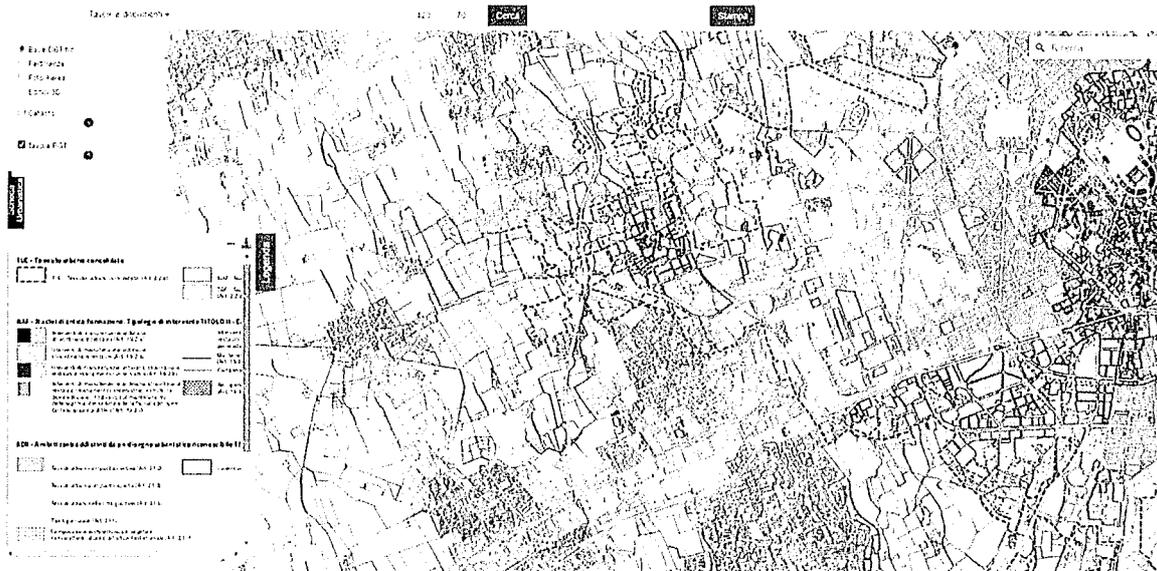


NAF - Nuclei di antica formazione: Tipologie di intervento TITOLO II - C.



ADR - Ambiti contraddistinti da un disegno urbanistico riconoscibile TI





Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio de comune di Milano

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di stima **preesisteva alla data del 1° settembre 1967** ma non a quella del 31/10/1942 (ante Legge Urbanistica n° 1150/1942)

A seguito di istanze di accesso agli atti dalla scrivente depositate presso l'Ufficio Visure del Comune di Milano dall'ente preposto non ha ancora messo a disposizione i fascicoli urbanistico edilizi relativi alla realizzazione del fabbricato

Si è in ogni caso proceduto ad ulteriore approfondimento presso l'archivio storico del N.C.E.U. allo scopo di verificare ed assicurare l'effettiva rispondenza del sedime del fabbricato e della perimetrazione del singolo subalterno a quanto rappresentato in atti in data antecedente al 1° settembre 1967

La denuncia catastale dell'unità immobiliare **sub 34** avveniva in data **30/11/1955** con scheda n **08563755** con originaria indicazione toponomastica di **via Forze armate 202/4**

E' stato invece rinvenuto il **condono edilizio** concesso ai sensi degli art 31 e 35 della L 47 /1985

- **richiesto** in data **30/12/1986** – n. **436240** n. progressivo **07111/13808 PER ESECUZIONE DI VERANDA**
- **rilasciato con Concessione in sanatoria** in data **31/10/1989** – n. **002860** - n. atti **436240/126493/86**

Si precisa che a seguito della concessione in sanatoria sopra descritta il **certificato di agibilità** relativo all'unità immobiliare di interesse potrà essere rilasciato dall'ente preposto a seguito di specifica richiesta.

Si segnala che qualora l'Ufficio Visure del comune di Milano dovesse mettere a disposizione il fascicolo edilizio riferito al fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di stima il presente elaborato verrà opportunamente integrato con le eventuali nuove informazioni acquisite.

Analisi delle conformità

Conformità urbanistica rispetto allo stato dei luoghi rilevato:

verificata - conforme

effettuata verifica della preesistenza del fabbricato e della perimetrazione dell'unità immobiliare oggetto di stima in data antecedente 1° settembre 1967 e della legittimità della medesima a seguito del rilascio di concessione in sanatoria in data 31/10/1989 – n. 002860 - n. atti 436240/126493/86

Conformità edilizia rispetto allo stato dei luoghi rilevato:

parzialmente verificata – difforme



Non avendo ottenuto il completo fascicolo edilizio da parte dell'ente preposto la disamina degli atti si è limitata alla concessione in sanatoria rilasciata in data 31/10/1989 - n. 002860 - n. atti 436240/126493/86 - rispetto alla quale lo stato dei luoghi rilevato presenta le difformità di seguito descritte

**Conformità catastale rispetto allo stato dei luoghi rilevato:
verificata, difforme**

ELENCO DELLE DIFFORMITA' RILEVATE TRA STATO DEI LUOGHI E DOCUMENTAZIONE CATASTALE ED EDILIZIA

- Suddivisione dell'ampio soggiorno per la creazione di una cucina abitabile
- Eliminazione del tamponamento perimetrale tra vecchio cucinotto e veranda
- Eliminazione vecchio cucinotto
- Spostamento tavolato tra camera e bagno ad ovest a favore di una ù ampia superficie del bagno
- Trasformazione del ripostiglio a sud in secondo bagno con ampliamento della superficie del medesimo a sfavore della camera posta ad est

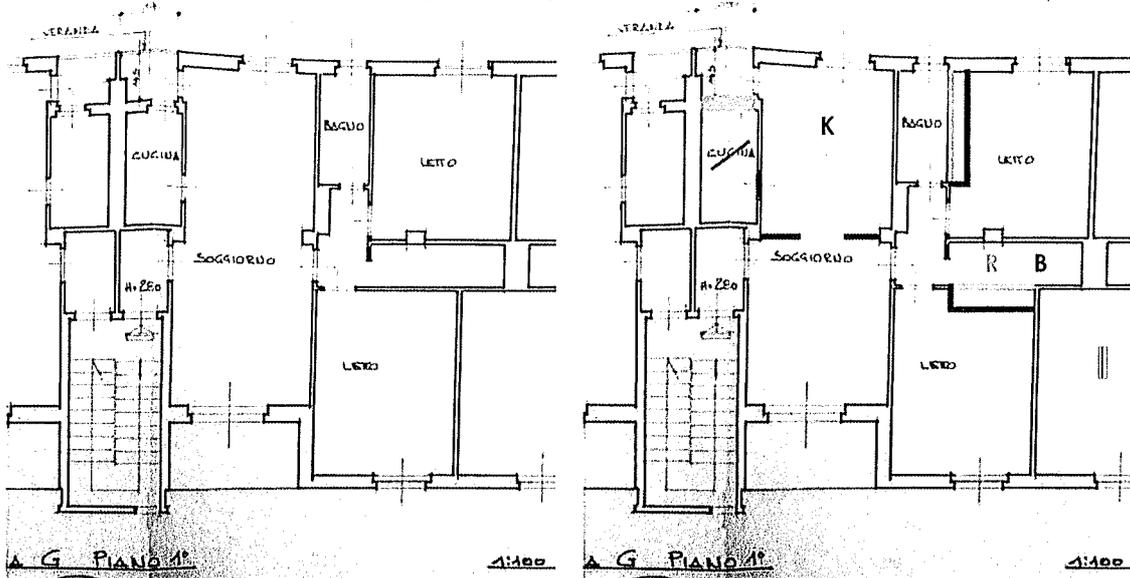


Per maggiore chiarezza le difformità rilevate ed evidenziate rispetto al fascicolo edilizio e alle planimetrie catastali depositate presso il N.C.E.U. sono state in questa sede descritte anche graficamente.

Legenda

Porzioni realizzate in difformità 
 Porzioni eliminate in difformità 

ESTRATTO TAVOLA GRAFICA ALLEGATA AL CONDONO 1986 E SEGNALAZIONE DELLE DIFFORMITA' RILEVATE TRA STATO DEI LUOGHI, CONDONO/PLANIMETRIA CATASTALE



Seguendo una logica cautelativa viene quantificato l'eventuale importo economico necessario al ripristino della conformità documentale sotto il profilo edilizio/catastale, tra un minimo di € 4.000,00 ed un massimo di € 6.000,00. Viene quindi detratto dal valore commerciale dell'immobile l'importo medio tra quelli sopra indicati valutato in € 5.000,00, comprensivo anche di spese tecniche.

Salvo diverse determinazioni degli uffici tecnici competenti.



8. CONSISTENZA**Criterio di calcolo delle superfici**

La superficie reale rappresenta la dimensione fisica di un immobile, determinata secondo le modalità di rilievo. La superficie reale si distingue in Superficie principale e Superfici secondarie.

Con riferimento alla realtà immobiliare italiana e ai criteri adottati a livello europeo, i criteri univoci di misurazione delle superfici reali degli immobili possono essere i seguenti:

- **superficie esterna lorda (SEL)**
si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano di pavimento
- **superficie interna lorda (SIL)**
si intende l'area di una unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata alla quota convenzionale di m 1,50 dalla quota pavimento
- **superficie interna netta (SIN)** si intende l'area di una unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata alla quota convenzionale di m 0,50 dal piano pavimento e di m 1,50 per i locali sottotetto

La misurazione delle superfici principali, secondarie ed accessorie viene in questa sede effettuata considerando la **SEL** (superficie esterna lorda)

Il criterio di misurazione adottato segue le direttive della norma **NORMA UNI 10750:2005**. Di seguito i parametri secondo i quali vengono determinati il computo delle superfici ed i rapporti mercantili alle stesse applicati:

- **computo delle superfici**
 - 100%** delle superfici calpestabili;
 - 100%** delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
 - 50%** delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.
- **Rapporti mercantili applicati alle superfici**
 - 100%** delle superfici principali (residenziale abitabile)
 - 25%** dei balconi e terrazze scoperti;
 - 35%** dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su 3 lati);
 - 35%** dei patii e porticati;
 - 60%** delle verande;
 - 15%** dei giardini di appartamento;
 - 10%** dei giardini di ville e villini.

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale

Per il computo della superficie dei **vani accessori a servizio indiretto** dei vani principali quali soffitte, cantine, e simili, il criterio precedentemente descritto viene integrato con quanto definito nel **D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138**:

- 50%**, qualora comunicanti con i Vani Principali e i Vani Accessori a servizio diretto di quello principale;
- 25%** qualora non comunicanti

TABELLA DI DETERMINAZIONE DELLE CONSISTENZE LOTTO 001

corpo	destinazione	superficie esterna lorda SEL (m ²)	rapporti mercantili	sup. commerciale lorda (m ²)
A	Appartamento - P1	83,30	1,00	83,3
A	Balcone - P1	5,29	0,25	1,32
A	Cantina - PS1	16,46	0,25	4,12
totale		105,05		88,74



9. STIMA

Criterio di stima

Secondo gli standard internazionali di valutazione, il **valore di mercato** è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Per definire la stima del valore di mercato degli immobili di interesse, inteso come sopra, si è proceduto verificando quanto determinato con il metodo del confronto di mercato (**Market Comparison Approach**, di seguito **MCA**).

Tale metodo consente di ricavare direttamente da dati di mercato il valore unitario (€/mq) di compravendita di un certo tipo di immobili in maniera il più possibile scientifica ed oggettiva limitando al massimo gli elementi soggettivi.

Per il buon utilizzo del metodo sono necessari alcuni accorgimenti, di seguito:

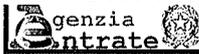
1. Segmentazione del mercato
2. Formalizzazione delle caratteristiche oggettive e soggettive
3. Misurazione delle superfici
4. Assegnazione delle caratteristiche qualitative e quantitative
5. Il Metodo del confronto di mercato (MCA)

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

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

Fonti di informazioni

- Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Milano
- Agenzie immobiliari
- osservatori del mercato di:
 - Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia delle Entrate - I SEMESTRE 2020
 - Bollettino RILEVAZIONE DEI PREZZI DEGLI IMMOBILI - I SEMESTRE 2020



Spazio disponibile per annotazioni

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 1

Provincia: MILANO

Comune: MILANO

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

Codice zona: D25

Microzona: 47

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	2600	3500	L	9	12,5	L
Abitazioni civili	Normale	1850	2500	L	6,8	8,9	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1700	2350	L	6,3	8,5	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1250	1650	L	4,5	6,2	L
Box	Normale	1300	1950	L	5	7,7	L






Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

Nella valutazione che segue del valore dell'immobile viene tenuto in considerazione il completamento delle opere di ristrutturazione esterna di cui viene detratto l'importo economico per la quota di interesse

Considerando tutti gli elementi sopra descritti si ritiene possa essere considerato un dato di **prezzo medio unitario di mercato** al mq (**superficie commerciale lorda**) pari a circa

2.100,00 €/mq

VALUTAZIONE BENI				
descrizione	sup. comm. lorda (m ²)	prezzo medio unitario di mercato (€/m ²)	valore di mercato intero 1/1 €	valore di mercato di diritto e quota €
Appartamento con cantina – P1 - PS1	88,74	2.100,00	€ 186.354,00	€ 186.354,00
Lotto 1			€ 186.354,00	€ 186.354,00

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA	
Indicazione del più probabile VALORE DI MERCATO nello stato di fatto in cui si trova:	€ 186.354,00
Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	-€ 9.317,70
Spese tecniche dovute ai lavori di ristrutturazione esterna in fase di completamento – quota di competenza	-€ 7.439,80
Spese di regolarizzazione tecnica delle difformità rilevate come meglio trattato ai paragrafi 4.3 e 7 che precedono	-€ 5.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni:	€ 164.596,50

NB

si ricorda che il futuro acquirente dovrà acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati

INDICAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO PER DIRITTO/QUOTA	
Libero: (piena proprietà 1/1)	€ 164.596,50
arrotondato:	€ 165.000,00



10. GIUDIZIO DI CONGRUITA' DEL CANONE DI LOCAZIONE

L'immobile non risulta o occupato

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'

L'immobile risulta pignorato per l'intera quota di proprietà di 1/1

CRITICITA' DA SEGNALARE

Si richiamano di seguito le criticità rilevate

- **Conformità urbanistica verificata - conforme**
effettuata verifica della preesistenza del fabbricato e della perimetrazione dell'unità immobiliare oggetto di stima in data antecedente 1° settembre 1967 e della legittimità della medesima a seguito del rilascio di concessione in sanatoria in data 31/10/1989 - n. 002860 - n. atti 436240/126493/86
- **Conformità edilizia parzialmente verificata - difforme**
Non avendo ottenuto il completo fascicolo edilizio da parte dell'ente preposto la disamina degli atti si è limitata alla concessione in sanatoria rilasciata in data 31/10/1989 - n. 002860 - n. atti 436240/126493/86
- **Conformità catastale verificata, difforme**
- **Lo stabile è in fase ristrutturazione esterna** il completamento è previsto per il mese di luglio 2021
- **segnalata presenza di amianto come evidenziato nella relazione di cui all'allegato 2D di cui si richiama integralmente il contenuto**

Quanto sopra la sottoscritta ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver bene operato al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità.

Con Osservanza
Milano, 23/12/2020

L'Esperto Nominato
Arch. Elisabetta Nicoletti

Stampa circolare dell'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Condizionatori e Consulenti della Provincia di Milano. Al centro: NICOLETTI ELISABETTA CAROLINA O. architetto 12781. Sotto la stampa: firma manoscritta di Elisabetta Nicoletti.

ELENCO ALLEGATI ALLA RELAZIONE DI STIMA:

- Allegato_1_atto di provenienza.pdf
- Allegato_2_comunicazioni amministratore.pdf
- Allegato_2A_SAL.pdf
- Allegato_2B_CPI.pdf
- Allegato_2C_regolamento di condominio.PDF
- Allegato_2D_relazione responsabile amianto 2019 via osteno 4 m...
- Allegato_3A_ISTANZA ACCESSO AGLI ATTI AgE_locazioni.pdf
- Allegato_3B_esito ISTANZA ACCESSO AGLI ATTI AgE.pdf
- Allegato_4_documentazione condono.pdf
- Allegato_A_documentazione ipocatastale_note estratte.pdf
- Allegato_B_documentazione catastale.pdf
- allegato_C_rilievo fotografico.pdf

