

---

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

promossa da: xxxxxxxxxxxx

contro: xxxxxxxxxxxx

N. Gen. Rep. xxxx / xxxxx  
data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.: xx/xx/xxxx - ore xx:xx

Giudice delle Esecuzioni: xxxxxxxxxxxx

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
***BENI IN MILANO, VIALE UNGHERIA n. 11***

Esperto alla stima: xxxxxxxxxxxx  
Codice fiscale: xxxxxxxxxxxx  
Partita IVA: xxxxxxxxxxxx  
Studio in: xxxxxxxxxxxx  
telefono: xxxxxxxxxxxx  
fax: xxxxxxxxxxxx  
email: xxxxxxxxxxxx  
PEC: xxxxxxxxxxxx



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

Beni: Viale Ungheria n. 11 – 20138, Milano (MI)  
Lotto: LOTTO UNICO  
Corpo: 1 – Appartamento ad uso abitazione + cantina  
Categoria: Abitazioni di tipo popolare [A4]  
Dati Catastali: **foglio xxx, particella xxx, subalterno xxx**

### 2. Stato di possesso

Beni: Viale Ungheria n. 11 – 20138, Milano (MI)  
Lotto: LOTTO UNICO  
Corpo: 1 – Appartamento ad uso abitazione + cantina  
**Possesso: LIBERO (occupato dal Debitore esecutato e dal suo nucleo familiare).**

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

Beni: Viale Ungheria n. 11 – 20138, Milano (MI)  
Lotto: LOTTO UNICO  
Corpo: 1 – Appartamento ad uso abitazione + cantina  
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: **NO**

### 4. Creditori Iscritti

Beni: Viale Ungheria n. 11 – 20138, Milano (MI)  
Lotto: LOTTO UNICO  
Corpo: 1 – Appartamento ad uso abitazione + cantina  
Creditori Iscritti: xxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxx

### 5. Comproprietari

Beni: Viale Ungheria n. 11 – 20138, Milano (MI)  
Lotto: LOTTO UNICO  
Corpo: 1 – Appartamento ad uso abitazione + cantina  
Comproprietari: **Nessuno**

### 6. Misure Penali

Beni: Viale Ungheria n. 11 – 20138, Milano (MI)  
Lotto: LOTTO UNICO  
Corpo: 1 – Appartamento ad uso abitazione + cantina  
Misure Penali: **NO**

### 7. Continuità delle trascrizioni

Beni: Viale Ungheria n. 11 – 20138, Milano (MI)



Lotto: LOTTO UNICO

Corpo: 1 – Appartamento ad uso abitazione + cantina

Continuità delle trascrizioni: **SI**

## 8. Prezzo

Beni: Viale Ungheria n. 11 – 20138, Milano (MI)

Lotto: LOTTO UNICO

Corpo: 1 – Appartamento ad uso abitazione + cantina

Prezzo da "libero": € 75.600,00

Prezzo da "occupato": € 56.700,00



Beni in MILANO  
Viale Ungheria n. 11

Lotto: LOTTO UNICO (non divisibile)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Identificativo Corpo: 1 – Appartamento ad uso abitazione + cantina  
Abitazioni di tipo popolare [A4] sita in Milano, Viale Ungheria n. 11 – c.a.p. 20138

Quota e tipologia del diritto:

xxxxxxxxxx – Piena Proprietà

Cod. Fiscale: xxxxxxxxxxx

Residenza: Milano, Viale Ungheria n. 11

Stato Civile: coniugato con xxxxxxxxxxx

Luogo/data del matrimonio: xxxxxxxxxxx, xx/xx/xxxx

Regime Patrimoniale: xxxxxxxxxxx

Eventuali comproprietari:

Nessuno.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

xxxxxxxxxx, nato a xxxxxxxxxxx il xx/xx/xxxx, C.F.: xxxxxxxxxxx, (1) Proprietà per 1/1 in regime di xxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxx, nato a xxxxxxxxxxx il xx/xx/xxxx, C.F.: xxxxxxxxxxx, (3) Abitazione per 1/1 in regime di xxxxxxxxxxx

**foglio xxx, particella xxx, subalterno xxx**

indirizzo: VIALE UNGHERIA n. 11 piano: T-S1 interno: 8 scala: I; Comune di MILANO, Provincia di MILANO

categoria: A/4, classe 3, consistenza 5 vani

superficie catastale totale: 85 mq – superficie catastale escluse aree scoperte: 85 mq

rendita catastale: € 464,81

Derivante da:

*Situazione dell'UNITA' IMMOBILIARE:*

– Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.



- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/09/2004 protocollo n. xxxxx in atti dal 17/09/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. xxxxx)
- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 26/06/2003 protocollo n. xxxxx in atti dal 26/06/2003 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. xxxxx)
- VOLTURA D'UFFICIO del 22/01/1996 in atti dal 06/04/1996 (n. xxxxx)
- VARIAZIONE del xxxxx VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
- Impianto meccanografico del xxxxx

*Situazione degli INTESTATI:*

- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 16/03/2006 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 27/03/2006 Repertorio n.: xxxxx Rogante: xxxxxxxxxxx Sede: xxxxxxxxxxx Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. xxxxx)
- VOLTURA D'UFFICIO del 22/01/1996 Voltura in atti dal 07/06/1999 Registrazione: RIUNIONE DI PARTITA PREALLINEA (n. xxxxx)
- VOLTURA D'UFFICIO del 22/01/1996 Voltura in atti dal 06/04/1996 Registrazione: RETTIFICA INTESTAZIONE (n. xxxxx)
- VOLTURA D'UFFICIO del 22/01/1996 Voltura in atti dal 22/01/1996 Registrazione: RETTIFICA INTESTAZIONE (n. xxxxx)
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

**Millesimi di proprietà delle parti comuni condominiali:**

7,813 / 1000 delle parti comuni dell'edificio.

**Confini:**

Da Nord in senso orario:

- dell'APPARTAMENTO: vano scala e pianerottolo comuni, appartamento sub. xxx, cortile comune, appartamento sub. xxx, cortile comune;
- della CANTINA: locale immondizia, locale comune, corridoio comune di accesso, cantina sub. xxx, cortile comune.

**Conformità catastale:**

L'ultima planimetria catastale in Atti sostanzialmente rispecchia l'attuale stato dei luoghi così come emerso dal sopralluogo effettuato in data 18/01/2018, fatte salve le difformità di seguito elencate:

- All'interno della camera da letto a Ovest, parallelamente alla parete finestrata, è stata posizionata una parete tamburata in legno dotata di porta scorrevole, così da realizzare una sorta di cabina armadio, che non è rappresentata nella planimetria catastale;
- I balconi sui fronti Est ed Ovest sono privi delle "verande" indicate nella planimetria catastale.



Per quanto, ai sensi del combinato disposto dell'Art. 19, comma 14 della Legge 30/07/2010, n. 122 e delle Circolari dell'Agenzia del Territorio n. 2 del 09/07/2010 e n. 3 del 10/08/2010, le suddette difformità siano irrilevanti ai fini catastali, trattandosi di trasferimento della proprietà in ambito giudiziale, si consiglia di procedere comunque all'aggiornamento della planimetria catastale.

Si segnala altresì che, una volta sanate le difformità *edilizie* riscontrate all'interno dell'unità immobiliare (delle quali si dirà nel prosieguo al paragrafo "7.1 – Conformità edilizia"), sarà necessario procedere ad un ulteriore aggiornamento della planimetria catastale.

**Regolarizzabili mediante:** aggiornamento della planimetria catastale.

**Spese:**

n. 2 aggiornamenti planimetria catastale (compresa I.V.A. e oneri)	€ 1.400,00
Tributi catastali	€ 100,00
<hr/>	
<b>TOTALE SPESE</b>	<b>€ 1.500,00</b>

Per quanto sopra SI DICHIARA la conformità catastale dell'unità immobiliare ai sensi del combinato disposto dell'Art. 19, comma 14 della Legge 30/07/2010, n. 122 e delle Circolari dell'Agenzia del Territorio n. 2 del 09/07/2010 e n. 3 del 10/08/2010.



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

In Comune di Milano, nella periferia Sud-Est della città, **piena proprietà, per la quota di 1000 / 1000 di n. 1 appartamento ad uso abitazione posto al piano terra-rialzato** di un edificio costruito alla fine degli anni '50 del XX secolo e composto da n. 6 piani complessivi (n. 1 piano seminterrato adibito a cantine e locali tecnici, n. 1 piano terra-rialzato adibito ad ingresso e residenza, e n. 4 piani adibiti a residenza).

L'EDIFICIO all'interno del quale si trova l'unità immobiliare pignorata fa parte di un articolato COMPLESSO EDILIZIO originariamente (ed in parte ancora) di proprietà comunale, avente accesso da Viale Ungheria nn. 5-7-9-11 e composto da n. 17 fabbricati residenziali, da un'ampia area cortilizia in parte a verde e da una centrale termica condominiale con accesso da Viale Ungheria n. 7, che serve tutti gli edifici del compendio.

L'APPARTAMENTO pignorato è composto da n. 3 locali più servizi (n. 1 soggiorno-pranzo con angolo-cottura, n. 2 camere da letto, n. 1 bagno, n. 1 corridoio e n. 1 locale attualmente adibito a "studio" avente superficie inferiore alla minima richiesta per tale funzione), ed è dotato di n. 2 balconi (sui fronti Est e Ovest) e di n. 1 cantina pertinenziale al piano seminterrato.

L'APPARTAMENTO sviluppa una superficie LORDA complessiva di 92,10 mq circa (dei quali 74,80 mq circa ad appartamento, 7,00 mq circa a balconi e 10,30 mq circa a cantina), che corrisponde ad una superficie COMMERCIALE complessiva di 79,50 mq circa (dei quali 74,80 mq circa ad appartamento, 2,10 mq circa a balconi e 2,60 mq circa a cantina).

Con la comproprietà di 7,813 / 1000 degli enti e spazi condominiali.

Il COMPLESSO EDILIZIO anzidetto dista 8,00 km circa dalla Stazione Centrale e 10,00 km circa da Piazza del Duomo.

Caratteristiche zona: periferica, degradata

Area urbanistica: residenziale a traffico normale con parcheggi sufficienti

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali / terziarie / artigianali

Attrazioni paesaggistiche: -

Attrazioni storiche: -

Principali collegamenti pubblici:

Autobus linee nn. 45, 66, 88, N27, 175



Tram n. 27

Tangenziale Est di Milano, uscita n. 4 – “Via Mecenate”

Aeroporto di Milano Linate

**Servizi offerti dalla zona:**

Mercato Comunale “Morsenchio”, Via Guerrieri Gonzaga Anselmo n. 1

Vivaio “Fratelli Ingegnoli il vivaio”, Via Oreste Salomone n. 68

Farmacia Comunale n. 27, Viale Ungheria n. 4

Campo Sportivo “Macallesi 1927”, Via Marco Fabio Quintiliano n. 46

Parrocchia “Beata Vergine Addolorata in Morsenchio”, Viale Ungheria n. 32

Polizia di Stato - Commissariato Mecenate, Via Marco Fabio Quintiliano n.59

Centro Cardiologico Monzino, Via Carlo Parea n. 4

Negozi al dettaglio

Bar

Ristoranti

**Criticità della zona:**

Campo rom Via Bonfadini n. 39





### 3. STATO DI POSSESSO:

Alla data dei sopralluoghi (19/12/2017 e 18/01/2018) l'unità immobiliare oggetto della presente Procedura Esecutiva è risultata occupata dal Debitore Esecutato, Sig. xxxxxxxxxx, e dal suo nucleo familiare, come di seguito meglio precisato.

#### Note:

Dal "Certificato Contestuale e Stato di Famiglia" rilasciato dal Comune di Milano in data 25/01/2018, dall'"Estratto per riassunto dell'Atto di Matrimonio", rilasciato dal Comune di Lecce in data 30/01/2018 e dal "Certificato di Morte" rilasciato dal Comune di Milano in data 16/05/2018, risulta quanto segue:

- Il Sig. xxxxxxxxxx (nato a xxxxxxxxxx, il xx/xx/xxxx), detentore del "diritto di abitazione" sull'unità immobiliare pignorata, è deceduto a xxxxxxxxxx, il xx/xx/xxxx;
- La famiglia anagrafica del Proprietario esecutato Sig. xxxxxxxxxx (nato a xxxxxxxxxx, il xx/xx/xxxx) è costituita dalla moglie Sig.ra xxxxxxxxxx (nata a xxxxxxxxxx, il xx/xx/xxxx) e dal figlio Sig. xxxxxxxxxx (nato a xxxxxxxxxx, il xx/xx/xxxx);
- I membri del suddetto nucleo familiare risiedono presso l'unità immobiliare oggetto di Procedura Esecutiva, sita in Milano, Viale Ungheria n. 11;
- I Sigg. xxxxxxxxxx e xxxxxxxxxx hanno contratto matrimonio a xxxxxxxxxx, il giorno xx/xx/xxxx (Atto n. xxx, P. xxx, anno xxx);
- Con Atto in data xx/xx/xxxx a rogito del Notaio xxxxxxxxxx del Distretto Notarile di xxxxxxxxxx, gli sposi hanno scelto il regime di "separazione dei beni".

Si precisa infine che alla data odierna, seppur tempestivamente interrogata, l'Anagrafe Tributaria (Agenzia delle Entrate) non ha ancora dato riscontro alla scrivente Perito in merito all'esistenza di contratti di locazione relativi all'unità immobiliare oggetto di Procedura Esecutiva e posti in essere dal Proprietario esecutato in qualità di dante causa / locatore.



#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

##### 4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* Nessuna.

4.1.2 *Conv. matrimoniali e provv. di assegnazione casa coniugale:* Nessuna.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:* Nessuno.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:* Nessuna.

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

– **Ipoteca volontaria:**

A favore di: xxxxxxxxxxxx

Contro: xxxxxxxxxxxx + xxxxxxxxxxxx (debitore non datore di ipoteca)

Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Rogito: Notaio xxxxxxxxxxxx, in data xx/xx/xxxx, ai nn. xxxxx

Iscritto/trascritto: Milano 1, in data xx/xx/xxxx, ai nn. xxxxx

Durata: xxxxx

Importo capitale: € xxxxx

Importo ipoteca: € xxxxx

– **Ipoteca legale:**

A favore di: xxxxxxxxxxxx

Contro: xxxxxxxxxxxx

Derivante da: Art. 77 D.P.R. 29/09/1973, n. 602

Pubblico Ufficiale: xxxxxxxxxxxx, in data xx/xx/xxxx, ai nn. xxxxx

Iscritto/trascritto: Milano 1, in data xx/xx/xxxx, ai nn. xxxxx

Importo capitale: € xxxxx

Importo ipoteca: € xxxxx

– **Ipoteca giudiziale:**

A favore di: xxxxxxxxxxxx

Contro: xxxxxxxxxxxx

Derivante da: Decreto ingiuntivo

Pubblico Ufficiale: Tribunale di Milano, in data xx/xx/xxxx, al n. xxxxx

Iscritto/trascritto: Milano 1, in data xx/xx/xxxx, ai nn. xxxxx

Importo capitale: € xxxxx



Importo ipoteca: € xxxxx

*4.2.2 Pignoramenti:*

– **Pignoramento:**

A favore di: xxxxxxxxxxxx

Contro: xxxxxxxxxxxx

*Derivante da: Verbale di pignoramento immobili*

Pubblico Ufficiale: Tribunale di Milano, in data xx/xx/xxxx, al n. xxxxx

Iscritto/trascritto: Milano 1, in data xx/xx/xxxx, ai nn. xxxxx

– **Pignoramento:**

A favore di: xxxxxxxxxxxx

Contro: xxxxxxxxxxxx

*Derivante da: Verbale di pignoramento immobili*

Pubblico Ufficiale: Tribunale di Milano, in data xx/xx/xxxx, al n. xxxxx

Iscritto/trascritto: Milano 1, in data xx/xx/xxxx, ai nn. xxxxx

*4.2.3 Altre trascrizioni:* Nessuna.

*4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale:* -

**4.3 Misure Penali:** Nessuna.



**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:****Spese medie annue di gestione condominiale (stimate):**

Spese medie annue	€ 2.500,00
-------------------	------------

**Spese già deliberate scadute / in scadenza imminente (non ancora saldate):**

Condominio – ESERCIZIO 2016-2017	€ 1.597,66
Condominio – ESERCIZIO 2017-2018	€ 1.514,45
Supercondominio – ESERCIZIO 2017-2018	€ 1.010,78
Nuovo impianto citofonico	€ 240,50
Saldo vialetti/amianto	€ 281,56

---

<b>TOTALE SPESE SCADUTE 2016-2018</b>	<b>€ 4.644,95</b>
---------------------------------------	-------------------

**Millesimi di proprietà delle parti comuni condominiali:**

7,813 / 1000 delle parti comuni dell'edificio.

**Amministratori di Condominio:**

XXXXXXXXXX – XXXXXXXXXXXX

tel. XXXXXXXXXXXX

fax XXXXXXXXXXXX

e-mail: XXXXXXXXXXXX

PEC: XXXXXXXXXXXX

sito web: XXXXXXXXXXXX

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

Alla data dei sopralluoghi (19/12/2017 e 18/01/2018) l'EDIFICIO all'interno del quale si trova l'unità immobiliare oggetto della presente Procedura Esecutiva è risultato accessibile ai soggetti diversamente abili.

Alla data del sopralluogo l'UNITA' IMMOBILIARE oggetto della presente Procedura Esecutiva è risultata NON accessibile ai soggetti diversamente abili, a causa delle seguenti criticità principali:

- Presenza di n. 1 dislivello (n. 1 rampa di scale) tra l'ingresso condominiale ed il pianerottolo antistante la porta di ingresso dell'unità immobiliare;
- Larghezza della porta del bagno (60 cm);
- Dimensioni ed assetto distributivo del bagno.

Tale stato di cose potrà essere sanato tramite:

- Allargamento della porta del bagno (min. 85 cm);
- Modifica delle dimensioni e dell'assetto distributivo del bagno.



**Attestazione Certificazione/ Prestazione Energetica:**

L'unità immobiliare è priva dell'Attestato di Certificazione / Prestazione Energetica (A.C.E. o A.P.E.).

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

**Avvertenze ulteriori – Condominio:**

Per completezza d'informazione, si segnala quanto segue:

- Il complesso edilizio sito in Viale Ungheria nn. 5-7-9-11 è dotato del servizio di teleriscaldamento, con sistema di contabilizzazione individuale indiretta dei consumi (gli edifici al n. 11 sono collegati ad una specifica "sottostazione" (scambiatore), a sua volta collegata alla Centrale Termica condominiale sita al civico n. 7; contabilizzatori di calore sono montati sui radiatori dei singoli appartamenti);
- Il Condominio è dotato di n. 1 ascensore;
- Il Condominio è dotato di servizio di portierato;
- Il Condominio è dotato di servizio di pulizia;
- Il Condominio è dotato di servizio di manutenzione del verde.

Il Condominio è altresì dotato di un "Regolamento di Condominio" di tipo contrattuale e relative "Tabelle Millesimali" (Allegato sotto "B" all'Atto Notaio xxxxxxxxxx in data xx/xx/xxxx, ai nn. xxxxx), nonché di un "Regolamento della proprietà comune relativo alle Centrale Termica del Quartiere Bonfadini" (Allegato sotto "E" all'Atto Notaio xxxxxxxxxx in data xx/xx/xxxx, ai nn. xxxxx).

Con riferimento alla conformità ed alla sicurezza degli impianti installati nelle PARTI COMUNI CONDOMINIALI (elettrico e illuminazione, citofono, antenna TV, riscaldamento, ascensore), l'Amministratore di Condominio ha comunicato di non avere a disposizione nessuna "Dichiarazione di Conformità dell'Impianto alla Regola dell'Arte" ai sensi Legge 05/03/1990, n. 46 e del D.M. 22/01/2008, n. 37; tali impianti devono perciò essere prudenzialmente considerati "non conformi" e dovranno essere tempestivamente sottoposti a verifica di funzionalità, sicurezza e rispondenza alla vigente Normativa e, se del caso, adeguati ad essa.

**Avvertenze ulteriori – Unità immobiliare oggetto di Procedura:**

Con riferimento alla conformità ed alla sicurezza degli impianti installati all'interno dell'UNITA' IMMOBILIARE oggetto della presente Procedura Esecutiva (elettrico e illuminazione, citofono, antenna TV, riscaldamento, produzione acqua calda sanitaria, condizionamento, idrico-sanitario, gas), si segnala che essi appaiono di installazione / modificazione relativamente recente e sono generalmente in discreto stato di manutenzione, ma sono tutti privi della "Dichiarazione di Conformità dell'Impianto alla Regola dell'Arte" ai sensi Legge 05/03/1990, n. 46 e del D.M. 22/01/2008, n. 37; tali impianti devono perciò essere prudenzialmente considerati "non conformi" e dovranno essere tempestivamente sottoposti a



verifica di funzionalità, sicurezza e rispondenza alla vigente Normativa e, se del caso, adeguati ad essa.



## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### Piena Proprietà:

1. *Titolare/Proprietario: XXXXXXXXXXXX*  
dal 19/04/1958 al 15/03/2006  
Dante causa: xxxxxxxxxxxx  
Avente causa: xxxxxxxxxxxx  
In forza di: Decreto di Esproprio  
Pubblico Ufficiale: xxxxxxxxxxxx, in data xx/xx/xxxx, Atti Municipali nn. xxxxx  
Iscritto/trascritto: Milano 1, in data xx/xx/xxxx, ai nn. xxxxx
  
2. *Titolare/Proprietario: XXXXXXXXXXXX (diritto di abitazione) + XXXXXXXXXXXX (proprietà gravata dal diritto di abitazione)*  
dal 16/03/2006 al 23/04/2017  
Dante causa: xxxxxxxxxxxx  
Avente causa: xxxxxxxxxxxx (diritto di abitazione) + xxxxxxxxxxxx (proprietà gravata dal diritto di abitazione)  
In forza di: Scrittura privata con sottoscrizione autenticata – Compravendita  
Rogito: Notaio xxxxxxxxxxxx, in data xx/xx/xxxx, ai nn. xxxxx  
Iscritto/trascritto: Milano 1, in data xx/xx/xxxx, ai nn. xxxxx
  
3. *Titolare/Proprietario: XXXXXXXXXXXX*  
dal 24/04/2017 alla data odierna (attuale proprietario)  
Dante causa: xxxxxxxxxxxx (diritto di abitazione)  
Avente causa: xxxxxxxxxxxx  
In forza di: decesso del Sig. xxxxxxxxxxxx in data xx/xx/xxxx



## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Dalle ispezioni effettuate presso l'“Ufficio Condono” e presso lo “Sportello Unico per l'Edilizia” del Comune di Milano (19/01/2018 e 29/01/2018), è emersa l'esistenza delle pratiche edilizie di seguito elencate, relative *esclusivamente* al complesso edilizio all'interno del quale si trova l'unità immobiliare pignorata.

Stando a quanto dichiarato dal venditore (xxxxxxxxxx) nella “Scrittura privata con sottoscrizione autenticata di compravendita” nn. xxxxx del xx/xx/xxxx, “...dalla data di ultimazione dei lavori [di costruzione del fabbricato, n.d.r.] sino ad oggi non sono state eseguite opere per cui la legge richiedeva o richieda provvedimenti autorizzativi ad eccezione delle verande a chiusura dei balconi realizzate dall'inquilino medesimo, senza autorizzazione alcuna, anteriormente all'anno 1993...”, in sede di sopralluogo è emerso che, successivamente all'ultima compravendita, le summenzionate verande chiuse sono state rimosse.

Si precisa infine che, nonostante la tempestiva presentazione della richiesta di “Accesso gli Atti”, la scrivente Perito è tuttora in attesa di prendere visione delle pratiche edilizie relative al decennio 2000-2010 eventualmente esistenti.

### 1. Licenza per Opere Edilizie n. xxx / 1958

Intestazione: xxxxxxxxxxxx

Tipo pratica: Licenza per Opere Edilizie

Per lavori: Nuova costruzione

Oggetto: Costruzione di n. 17 fabbricati di cinque piani fuori terra ad uso di abitazione, fabbricato ad uso centrale termica e quattro fabbricati di un piano ad uso portineria.

Rilascio: in data xx/xx/xxxx, al n. xxxxx, Atti n. xxxxx

Abitabilità/agibilità: in data xx/xx/xxxx, al n. xxxxx, Atti n. xxxxx





### 7.1 Conformità edilizia:

Dal confronto tra lo stato dei luoghi, così come emerso dal rilievo effettuato in data 18/01/2018, e la documentazione edilizia poc'anzi elencata, sono emerse le seguenti difformità principali:

- All'interno dell'unità immobiliare sono presenti alcune modeste difformità dimensionali nell'ordine dei 5 – 10 cm;
- All'interno del “soggiorno-pranzo” è stato realizzato un “angolo-cottura” non previsto nel progetto autorizzato; tale locale ha superficie pari a 15,00 mq circa, inferiore alla minima prescritta dal vigente Regolamento Edilizio per tale funzione (17,00 mq);
- Il vano che, nel progetto autorizzato, avrebbe dovuto essere destinato a “cucinotto”, è attualmente adibito a “bagno”;
- Il vano che, nel progetto autorizzato, avrebbe dovuto essere destinato a “bagno”, è attualmente adibito a “studio”; esso ha superficie pari a 6,00 mq circa, inferiore alla minima prescritta dal vigente Regolamento Edilizio per tale funzione (7,00 mq);
- In ragione delle modificazione distributive di cui sopra, la camera da letto a Ovest ha dimensioni inferiori a quelle indicate nel progetto autorizzato;
- All'interno della camera da letto a Ovest, parallelamente alla parete finestrata, è stata posizionata una parete tamburata in legno dotata di porta scorrevole, così da realizzare una sorta di cabina armadio, non prevista nel progetto autorizzato;
- Le porte del bagno e dello studio hanno larghezza pari a 60 cm, inferiore alla minima prescritta dalla vigente normativa (80 cm).

#### Note:

E' opinione della scrivente che non sarà possibile, per l'aggiudicatario dell'unità immobiliare, accedere alla c.d. “sanatoria tardiva” prevista dall'art. 40 della Legge n. 47/1985 (“condono edilizio”) e ss.mm.ii., perché:

- *le ragioni del credito che hanno dato origine alla Procedura Esecutiva sono posteriori al 02/10/2003, data di entrata in vigore del D.L. 30/09/2003 n. 269 (c.d. “condono edilizio ter”).*

Le difformità edilizie riscontrate all'interno dell'unità immobiliare dovranno perciò essere gestite ai sensi del D.P.R. 6/06/2001, n. 380 e ss.mm.ii., mediante:

- Ampliamento del soggiorno-pranzo con angolo-cottura, in quanto esso ha superficie inferiore alla minima prescritta dal vigente Regolamento Edilizio, oppure allestimento a “cucina” del locale attualmente adibito a “studio”;
- Destinazione a “ripostiglio” del vano attualmente adibito a “studio”, in quanto esso ha superficie pari a 6,00 mq circa, inferiore alla minima prescritta dal vigente Regolamento Edilizio (7,00 mq);
- Demolizione della parete tamburata in legno realizzata nella camera da letto a Ovest, in quanto inficia i rapporti aeroilluminanti del locale;
- Allargamento delle porte del bagno e dello studio;



- Predisposizione di una pratica edilizia di C.I.L.A. c.d. "tardiva" tesa ad aggiornare l'assetto distributivo dell'unità immobiliare e a "dichiarare" le opere edilizie poc'anzi descritte;
- Pagamento di una sanzione pari a € 1.000,00 .

**Regolarizzabili mediante:** Pratica di C.I.L.A. tardiva + pagamento sanzione.

**Spese:**

Opere edilizie (stima di massima)	€ 5.000,00
Pratica edilizia e direzione lavori (con I.V.A. e oneri previdenziali)	€ 2.500,00
Sanzioni	€ 1.000,00
<hr/>	
<b>SPESE TOTALI</b>	<b>€ 8.500,00</b>

Per quanto sopra NON SI DICHIARA la conformità edilizia dell'unità immobiliare oggetto di Procedura Esecutiva.



## 7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico vigente:	Approvato
Piano Governo del Territorio:	<p>Deliberazione n. 16 del 22/05/2012:  “Controdeduzioni alle osservazioni e approvazione del Piano di Governo del Territorio articolato nel Documento di Piano, nel Piano dei Servizi e nel Piano delle Regole, ai sensi e per gli effetti dell’art. 13 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i.”.</p> <p>Pubblicazione, in data 21/11/2012, dell’avviso di approvazione definitiva e deposito degli atti costituenti il Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) sul BURL n. 47 - Serie Avvisi e Concorsi; gli atti di P.G.T. acquisiscono efficacia da tale data.</p>
Zona Omogenea:	<p><u>Tav. D.02Var - Carta di sensibilità del paesaggio – Ambiti contraddistinti da un disegno urbano riconoscibile:</u>  Ambiti dei Piani Regolatori recenti</p> <p><u>Tav. R.01Var - Ambiti territoriali omogenei e e fattibilità geologica – TUC - Tessuto urbano consolidato (Art. 2.1.a):</u>  TRF – Tessuto urbano di recente formazione (Art. 2.1.a.ii);</p> <p><u>Tav. R.02Var - Indicazioni morfologiche – ADR – Ambiti contraddistinti da un disegno urbanistico riconoscibile (Titolo II – Capo II):</u>  Tessuti urbani a impianto aperto (Art. 15.3);</p> <p><u>Allegato 2 - Carta di attribuzione del giudizio sintetico di sensibilità paesaggistica - Giudizio sintetico prevalente (Art. 18.2):</u>  2 – Sensibilità paesaggistica bassa;</p> <p><u>Tav. R.05- Vincoli amministrativi e per la difesa del suolo – Ambiti interessati da emergenze idriche:</u> Aree a bassa soggiacenza della falda (&lt; 5 m)</p>



Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se si, di che tipo?	-
Estremi delle convenzioni:	-
Obblighi derivanti:	-
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	-
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	-
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se sì, quali?	-
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	-
Rapporto di copertura:	-
Altezza massima ammessa:	-
Volume massimo ammesso:	-
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	-
Altro:	-
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	-

Per quanto sopra SI DICHIARA la conformità urbanistica di tutte le unità immobiliari oggetto di Procedura Esecutiva.



## CORPO 1 – Abitazioni di tipo popolare [A4]

### Appartamento ad uso abitazione + cantina

In Comune di Milano, nella periferia Sud-Est della città, piena proprietà, per la quota di 1000 / 1000 di n. 1 appartamento ad uso abitazione posto al piano terra-rialzato di un edificio costruito alla fine degli anni '50 del XX secolo e composto da n. 6 piani complessivi (n. 1 piano seminterrato adibito a cantine e locali tecnici, n. 1 piano terra-rialzato adibito ad ingresso e residenza, e n. 4 piani adibiti a residenza).

L'EDIFICIO all'interno del quale si trova l'unità immobiliare pignorata fa parte di un articolato COMPLESSO EDILIZIO originariamente (ed in parte ancora) di proprietà comunale, avente accesso da Viale Ungheria nn. 5-7-9-11 e composto da n. 17 fabbricati residenziali, da un'ampia area cortilizia in parte a verde e da una centrale termica condominiale con accesso da Viale Ungheria n. 7, che serve tutti gli edifici del compendio.

L'APPARTAMENTO pignorato è composto da n. 3 locali più servizi (n. 1 soggiorno-pranzo con angolo-cottura, n. 2 camere da letto, n. 1 bagno, n. 1 corridoio e n. 1 locale attualmente adibito a "studio" avente superficie inferiore alla minima richiesta per tale funzione), ed è dotato di n. 2 balconi (sui fronti Est e Ovest) e di n. 1 cantina pertinenziale al piano seminterrato.

L'APPARTAMENTO sviluppa una superficie LORDA complessiva di 92,10 mq circa (dei quali 74,80 mq circa ad appartamento, 7,00 mq circa a balconi e 10,30 mq circa a cantina), che corrisponde ad una superficie COMMERCIALE complessiva di 79,50 mq circa (dei quali 74,80 mq circa ad appartamento, 2,10 mq circa a balconi e 2,60 mq circa a cantina).

Con la comproprietà di 7,813 / 1000 degli enti e spazi condominiali.

Il COMPLESSO EDILIZIO anzidetto dista 8,00 km circa dalla Stazione Centrale e 10,00 km circa da Piazza del Duomo.

#### Confini:

Da Nord in senso orario:

- dell'APPARTAMENTO: vano scala e pianerottolo comuni, appartamento sub. 2, cortile comune, appartamento sub. 12, cortile comune;
- della CANTINA: locale immondizia, locale comune, corridoio comune di accesso, cantina sub. 2, cortile comune.

#### Quota e tipologia del diritto:

xxxxxxxxxx – Piena Proprietà

Cod. Fiscale: xxxxxxxxxxxx

Residenza: Milano, Viale Ungheria n. 11

Stato Civile: coniugato con xxxxxxxxxxxx



Luogo/data del matrimonio: xxxxxxxxxxxx, xx/xx/xxxx

Regime Patrimoniale: xxxxxxxxxxxx

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

Superficie LORDA APPARTAMENTO di 92,10 mq circa, che corrisponde ad una superficie COMMERCIALE di 79,50 circa;

L'edificio è articolato in n. 6 piani complessivi (n. 1 piano seminterrato adibito a cantine e locali tecnici, n. 1 piano terra-rialzato adibito ad ingresso, e residenza e n. 4 piani adibiti a residenza);

L'edificio è stato costruito alla fine degli anni '50 del XX secolo;

Ristrutturazione dell'edificio: l'intonaco di facciata è stato rifatto nel 2003 circa, stando a quanto riferito dal custode del Condominio;

Ristrutturazione dell'appartamento: 2000 circa, stando a quanto dichiarato dal Proprietario esecutato;

L'APPARTAMENTO ha un'altezza interna di 2,80 m circa; la CANTINA ha un'altezza media interna di 2,34 m circa;

Stato di manutenzione generale dell'EDIFICIO: discreto;

Stato di manutenzione generale dell'APPARTAMENTO: discreto.

**Condizioni generali degli immobili:**

L'edificio all'interno del quale si trova l'unità immobiliare pignorata fa parte di un articolato COMPLESSO EDILIZIO situato nella periferia Sud-Est della città e composto da n. 17 fabbricati residenziali, da un'ampia area cortilizia in parte a verde e da una Centrale Termica condominiale comune a tutti i fabbricati del compendio immobiliare.

Detto edificio, di tipo "economico", è stato costruito alla fine degli anni '50 del XX secolo ed è stato evidentemente interessato nel tempo da opere di manutenzione e rinnovamento delle finiture, sicché le parti comuni condominiali si presentano generalmente in discreto stato di manutenzione.

L'appartamento pignorato è posto al piano terra-rialzato e si presenta in discreto stato di manutenzione, anche in ragione di alcuni interventi di rinnovamento delle finiture (compresi i serramenti) effettuati in epoca relativamente recente (si ipotizza 15-20 anni); tutte le finiture sono di discreta qualità.

I serramenti esterni sono in profilati di alluminio verniciati di colore bianco, con vetrocamera, e sono dotati di tapparelle protettive in ferro, in buono stato di manutenzione.

Le porte interne sono del tipo "tamburato", con pannelli di finitura pantografati e



laccati di colore bianco e specchiature superiori in vetro smerigliato, in buono stato di manutenzione.

La porta di ingresso è blindata, con pannelli di finitura in legno naturale, e si presenta in sufficiente stato di manutenzione.

I pavimenti interni sono tutti in piastrelle in gres porcellanato colore bianco ghiaccio posate a 45° e con "fuga" larga, in buono stato di manutenzione.

Le pareti dei locali di abitazione hanno finitura a gesso e idropittura, generalmente in discreto stato di manutenzione, fatte salve alcune cavillature o lacune di materiale dovute probabilmente al tempo ed alla mancanza di isolamento termico della compagine muraria verso l'esterno (es. parete finestrata della camera da letto a Ovest); alcune pareti della camera da letto a Ovest presentano rivestimento in carta da parati, in buono stato di manutenzione; le pareti del bagno e dell'angolo-cottura presentano rivestimento in piastrelle di gres / ceramica, in buono stato di manutenzione.

Come detto, tutti gli impianti presenti all'interno dell'unità immobiliare (elettrico e illuminazione, citofono, antenna TV, riscaldamento, produzione acqua calda sanitaria, condizionamento, idrico-sanitario, gas), appaiono di installazione / modificazione relativamente recente e sono generalmente in discreto stato di manutenzione, ma sono tutti privi della "Dichiarazione di Conformità dell'Impianto alla Regola dell'Arte" ai sensi Legge 05/03/1990, n. 46 e del D.M. 22/01/2008, n. 37; essi devono perciò essere prudenzialmente considerati "non conformi" e dovranno essere tempestivamente sottoposti a verifica di funzionalità, sicurezza e rispondenza alla vigente Normativa e, se del caso, adeguati ad essa.

Riscaldamento centralizzato in teleriscaldamento mediante "sottostazione" (scambiatore) afferente agli edifici al civico n. 11, a sua volta collegata alla caldaia condominiale a gas metano che serve tutti gli edifici ai civici nn. 5-7-9-11 ed è ubicata nella Centrale Termica al civico n. 7, e radiatori in alluminio a piastre dotati di sistemi di contabilizzazione individuale indiretta dei consumi (contabilizzatori di calore montati sui radiatori) in discreto stato di manutenzione; produzione acqua calda sanitaria mediante caldaia murale a gas metano marca "Junkers", installata sul balcone Ovest dell'unità immobiliare, in discreto stato di manutenzione; impianto di condizionamento tipo "split" marca "Mitsubishi Electric", installato nel soggiorno-pranzo e nella camera da letto a Est, in discreto stato di manutenzione.

La cantina presenta pavimento in battuto di cemento e pareti e plafoni con finitura ad intonaco civile non pitturato; il suo impianto elettrico, in parte in tubazioni in plastica rigida ed in parte con cavi elettrici e di messa a terra privi di protezione e collegati in modo "artigianale", è costituito esclusivamente da n. 1 lampada a soffitto priva di plafoniera, da n. 1 interruttore di comando a parete in scatola esterna e da n. 1 presa (nella medesima scatola esterna).

Si segnala che il suddetto impianto elettrico è evidentemente difforme da quanto prescritto dalla vigente Normativa; i cavi elettrici e di messa a terra privi di protezione ed il tipo di collegamento "artigianale" costituiscono un grave pericolo e dovranno essere tempestivamente modificati.



Le facciate dell'edificio presentano finitura ad intonaco civile e pittura di colore rosa e giallo chiaro e basamento in intonaco strollato colore grigio chiaro, in discreto stato di manutenzione; l'ingresso del fabbricato ed il vano-scala presentano pavimenti in marmette in "seminato alla veneziana" e gradini in lastre in marmo Carrara, in discreto stato di manutenzione, e finitura parietale ad intonaco plastico e idropittura colore grigio chiaro, in sufficiente stato di manutenzione.

La copertura dell'edificio è a falde con manto di finitura in tegole in laterizio.

Il cortile condominiale al piano terra presenta pavimentazione in masselli autobloccanti in calcestruzzo vibrocompresso o in asfalto, in sufficiente stato di manutenzione, e vaste aiuole con prato all'inglese e alberi anche ad alto fusto.

La recinzione perimetrale è in profilati in ferro zincati su basamento in muratura con rivestimento ad intonaco strollato, in sufficiente stato di manutenzione.





Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni	Tipologia: a plinti isolati materiale: c.a. condizioni: non verificabili
Strutture verticali	tipologia: a telaio (travi e pilasti) materiale: laterizio condizioni: buone, laddove visibili / verificabili
Travi	tipologia: ribassate materiale: ragionevolmente in c.a. condizioni: buone, laddove visibili / verificabili
Solai	tipologia: misti materiale: laterocemento, con travetti confezionati a piè d'opera condizioni: buone, laddove visibili / verificabili
Copertura	tipologia: a falde materiale: laterocemento condizioni: non verificabili



## Componenti edilizie e costruttive:

Pareti esterne	<p>materiale: doppi tavolato in mattoni pieni a mattoni forati 8x12x24 cm ed interposta camera d'aria</p> <p>coibentazione: assente</p> <p>rivestimento: intonaco civile</p> <p>condizioni: discrete</p>
Manto di copertura	<p>materiale: tegole piane in laterizio</p> <p>coibentazione: ragionevolmente assente</p> <p>condizioni: non verificabili</p>
Accesso pedonale cortile	<p>tipologia: n. 1 cancello a battente singolo</p> <p>materiale: in profilati in ferro zincati</p> <p>accessori: senza maniglione antipanico, senza meccanismo di apertura automatizzata</p> <p>condizioni: buone</p>
Accesso carraio cortile	<p>tipologia: n. 1 cancello scorrevole</p> <p>materiale: profilati in ferro zincati</p> <p>accessori: con meccanismo di apertura automatizzata</p> <p>condizioni: buone</p>
Accesso pedonale edificio	<p>tipologia: n. 1 portone a battente singolo</p> <p>materiale: profilati in alluminio verniciati, con specchiature in vetro brunito</p> <p>accessori: senza maniglione antipanico, senza meccanismo di apertura automatizzata</p> <p>condizioni: buone</p>
Infissi interni Porta di ingresso	<p>tipologia: a battente</p> <p>materiale: blindata, con pannelli di finitura in legno naturale</p> <p>condizioni: sufficienti</p>



Infissi interni Porte interne	tipologia: a battente materiale: "tamburate", con pannelli di finitura pantografati e laccati di colore bianco e specchiature superiori in vetro smerigliato condizioni: buone
Serramenti esterni	Tipologia: ad una o due ante materiale: profilati in alluminio verniciati di colore bianco, con vetrocamera protezione: tapparelle in ferro condizioni: buone
Pavimenti Interni	materiale: piastrelle in gres porcellanato colore bianco ghiaccio posate a 45° e con "fuga" larga condizioni: buone
Rivestimento - Locali di abitazione	materiale: gesso e idropittura condizioni: discrete  Note: I alcuni punti sono visibili cavillature o lacune di materiale dovute probabilmente al tempo ed alla mancanza di isolamento termico della compagine muraria verso l'esterno (es. parete finestrata della camera da letto a Ovest)
Rivestimento - Bagno/angolo-cottura	materiale: piastrelle in gres / ceramica condizioni: buone
Rivestimento - Camera da letto a Ovest	materiale: carta da parati condizioni: buone
Plafoni	materiale: a gesso finitura: idropittura condizioni: buone



## Impianti:

Elettrico e illuminazione	<p>tipologia: sottotraccia condizioni: discrete conformità: non conforme</p> <p>Note: Manca la "Dichiarazione di Conformità dell'impianto alla Regola dell'Arte" ex Lege 46/90 e D.M. 37/08.</p>
Riscaldamento	<p>tipologia: centralizzato combustibile: gas metano diffusori: radiatori in alluminio a piastre contabilizzazione: indiretta condizioni: discrete conformità: non conforme</p> <p>Note: Manca la "Dichiarazione di Conformità dell'impianto alla Regola dell'Arte" ex Lege 46/90 e D.M. 37/08.</p>
Produzione acqua calda sanitaria	<p>tipologia: autonomo, caldaia murale combustibile: gas metano condizioni: discrete conformità: non conforme</p> <p>Note: Sul balcone Ovest.</p> <p>Manca la "Dichiarazione di Conformità dell'impianto alla Regola dell'Arte" ex Lege 46/90 e D.M. 37/08.</p>
Condizionamento	<p>tipologia: autonomo, tipo "split" condizioni: discrete conformità: non conforme</p> <p>Note: Nel soggiorno-pranzo e nella camera da letto a Est.</p> <p>Manca la "Dichiarazione di Conformità dell'impianto alla Regola dell'Arte" ex Lege 46/90 e D.M. 37/08.</p>



Gas metano	<p>tipologia: con tubazioni a vista rete di distribuzione: tubi in ferro condizioni: discrete conformità: non conforme</p> <p>Note: Contatore sul balcone Ovest.</p> <p>Manca la "Dichiarazione di Conformità dell'impianto alla Regola dell'Arte" ex Lege 46/90 e D.M. 37/08.</p>
Citofonico	<p>tipologia: audio condizioni: discrete conformità: non conforme</p> <p>Note: Manca la "Dichiarazione di Conformità dell'impianto alla Regola dell'Arte" ex Lege 46/90 e D.M. 37/08.</p>
Antenna TV	<p>tipologia: rettilinea condizioni: non verificabili conformità: non conforme</p> <p>Note: Manca la "Dichiarazione di Conformità dell'impianto alla Regola dell'Arte" ex Lege 46/90 e D.M. 37/08.</p>

Destinazione	Superficie lorda (mq)	Coefficiente moltiplicatore	Superficie equivalente (mq)
Appartamento	74,80 mq	100%	74,80 mq
Balconi (< 25 mq)	7,00 mq	30%	2,10 mq
Cantina (non comunicante)	10.30 mq	25%	2,60 mq
<b>TOTALE</b>	<b>92,10 mq</b>		<b>79,50 mq</b>



## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

#### DETERMINAZIONE DELLA "CONSISTENZA":

La determinazione della "consistenza" dei beni oggetto di stima è stata effettuata alla luce delle seguenti fonti informative/prescrittive:

- 1) "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" (Agenzia del Territorio);
- 2) "Raccolta provinciale degli usi in Lombardia", Titolo III e IV, cap. 01-f, "Usi tecnici nella compravendita degli appartamenti in condominio".
- 3) "Allegato C" del D.P.R. 23/03/1998 n. 138;
- 4) Norma UNI 10750:2005.

Le "Istruzioni", in particolare, precisano che: *"...Nella attività di ricerca delle informazioni di mercato affidata ai rilevatori, uno degli elementi più importanti è la determinazione della superficie commerciale dell'immobile, la cui conoscenza concorre alla determinazione dell'intervallo dei valori unitari di ciascuna tipologia immobiliare presente nella banca dati OMI. ...(omissis)... Poiché le unità immobiliari possono essere composte, come è noto, da superficie principale e da superfici accessorie, per ottenere la superficie commerciale occorre omogeneizzare, con opportuni coefficienti di ragguaglio, le superfici accessorie a quella principale. ...(omissis)... Il principio adottato fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che assume metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria..."*

#### DEFINIZIONE DI "VALORE":

In letteratura si definisce "valore di mercato" il più probabile prezzo di trasferimento di un bene immobile da una parte liberamente cedente ad una parte liberamente acquirente, nessuna delle quali forzata a vendere o a comprare, entrambe pienamente a conoscenza dei fattori di rilievo della proprietà, dei suoi possibili usi, delle sue caratteristiche e delle esistenti condizioni di mercato.

#### DETERMINAZIONE DEL "VALORE ECONOMICO":

Per redigere il presente "Rapporto di Valutazione" si è impiegato un criterio valutativo di tipo "sintetico-comparativo", basato sul confronto fra l'unità immobiliare oggetto di valutazione ed altre unità simili per tipologia, qualità e ubicazione, le quali siano stati recentemente oggetto di scambio o poste in vendita sullo stesso mercato oppure offerte su piazze assimilabili.

Il Perito si è in particolare avvalso delle seguenti fonti tecnico-informative ufficiali che sintetizzano gli esiti delle transazioni effettivamente concluse nel semestre



precedente la data di pubblicazione, suddivise per comune, zona urbana e tipologia edilizia:

- 1) "Banca dati delle quotazioni immobiliari" – Il semestre 2017, pubblicata on-line dalla "Agenzia delle Entrate";
- 2) "Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e Provincia", n. 51 – I semestre 2017, pubblicato nel mese di ottobre 2017 da "TeMa – Borsa Immobiliare di Milano".

Il "prezzo di mercato" così individuato è stato quindi modificato utilizzando alcuni "coefficienti correttivi" correlati alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di stima, con particolare riferimento: alla vetustà ed allo stato di manutenzione dell'unità immobiliare, all'orientamento ed agli affacci, all'isolamento termico ed acustico delle murature, alle caratteristiche dei serramenti, alle dotazioni impiantistiche, alla presenza di impianti "speciali" (condizionamento, allarme, ecc...), allo stato di completamento di opere edilizie e finiture, alle caratteristiche ed alla qualità delle finiture interne, alle manutenzioni eventualmente necessarie, alle caratteristiche ed allo stato di manutenzione dell'edificio condominiale, alla dotazione di servizi condominiali ordinari e "fuori-standard" (servizio di portierato, ascensori, giardino, piscina, campi sportivi, vigilanza di quartiere, ecc...), alla posizione rispetto al nucleo urbano ed alle arterie di traffico primarie e secondarie, allo stato di locazione degli immobili.

### **8.2 Fonti di informazione:**

- Catasto;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari;
- Uffici del Registro;
- Ufficio Tecnico e Ufficio Condonò;
- "Banca dati delle quotazioni immobiliari" – Il semestre 2017, pubblicata on-line dalla "Agenzia delle Entrate";
- "Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e Provincia", n. 51 – I semestre 2017, pubblicato nel mese di ottobre 2017 da "TeMa – Borsa Immobiliare di Milano";
- Agenzie immobiliari e/o annunci immobiliari pubblicati on-line.

### **8.3 Quotazioni immobiliari "Agenzia del Territorio":**

- Periodo: II-2017
- Superficie di riferimento: Lorda
- Tipo di destinazione: Residenziale
- Comune: Milano
- Fascia/Zona: D15 – Periferica/FORLANINI, MECENATE, ORTOMERCATO, SANTA GIULIA



- Tipologia: Abitazioni di tipo economico
- Stato conservativo: Normale
- Valore di mercato min. (€/mq): 1.100,00
- Valore di mercato max (€/mq): 1.300,00
  
- Tipologia: Abitazioni di tipo civile
- Stato conservativo: Normale
- Valore di mercato min. (€/mq): 1.850,00
- Valore di mercato max (€/mq): 2.300,00

#### **8.4 Quotazioni immobiliari "TeMa - Osservatorio del Mercato Immobiliare":**

- Periodo: I-2017
- Superficie di riferimento: Lorda
- Tipo di destinazione: Residenziale
- Comune: Milano (MI)
- Fascia/Zona: 391 – Salomone - Bonfadini
- Tipologia: Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare
- Valore di mercato min. (€/mq): 1.400,00
- Valore di mercato max (€/mq): 1.700,00
  
- Tipologia: Appartamenti recenti (entro 30 anni), ristrutturati, epoca e di pregio
- Valore di mercato min. (€/mq): 1.800,00
- Valore di mercato max (€/mq): 2.300,00

**APPARTAMENTO - VALORE UNITARIO ADOTTATO = €/mq 1.200,00**





**8.5 Valutazione corpi:**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

**1 – Appartamento ad uso abitazione + cantina**

Destinazione	Superficie equivalente (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore complessivo (€)
Appartamento	74,80 mq	1.200,00 €/mq	€ 89.760,00
Balconi (fino a 25 mq)	2,10 mq	1.200,00 €/mq	€ 2.520,00
Cantina (non comunicante)	2,60 mq	1.200,00 €/mq	€ 3.114,00
<b>TOTALE</b>	<b>79,50 mq</b>		<b>€ 95.394,00</b>

<b>Valore corpo 1</b>	<b>€ 95.394,00</b>
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 95.394,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 95.394,00

**Riepilogo:**

ID	Categoria catastale	Superficie equivalente (mq)	Valore intero medio ponderale (mq)	Valore diritto e quota (mq)
<u>CORPO 1</u>	A/4 Appartamento (con balconi e cantina)	79,50 mq	€ 95.394,00	€ 95.394,00
<b>TOTALE</b>		<b>79,50 mq</b>	<b>€ 95.394,00</b>	<b>€ 95.394,00</b>



**8.6 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi:	- €	4.769,70
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:	- €	5.000,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia e/o catastale (comprese eventuali opere edilizie e/o impiantistiche):	- €	10.000,00
(Costi di cancellazione oneri e formalità:	- €	1.093,72)
Giudizio di comoda divisibilità:		<b>NON DIVISIBILE</b>

**8.7 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€	75.624,30
<b>Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":</b>	€	<b>75.600,00</b>
<b>Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":</b>	€	<b>56.700,00</b>



## 9. Allegati

Fanno parte del presente "Rapporto di Valutazione" i seguenti allegati:

1. Documentazione fotografica;
2. xxxxxxxxxxxx;
3. xxxxxxxxxxxx;
4. xxxxxxxxxxxx;
5. xxxxxxxxxxxx;
6. xxxxxxxxxxxx;
7. xxxxxxxxxxxx;
8. xxxxxxxxxxxx;
9. xxxxxxxxxxxx;
10. xxxxxxxxxxxx;
11. xxxxxxxxxxxx;
12. xxxxxxxxxxxx;
13. xxxxxxxxxxxx;
14. xxxxxxxxxxxx;
15. xxxxxxxxxxxx;
16. xxxxxxxxxxxx;
17. xxxxxxxxxxxx;
18. xxxxxxxxxxxx;
19. xxxxxxxxxxxx;
20. xxxxxxxxxxxx;
21. xxxxxxxxxxxx;
22. xxxxxxxxxxxx;



23. xxxxxxxxxxxx;

24. xxxxxxxxxxxx;

25. xxxxxxxxxxxx;

Milano, 26 maggio 2018.

L'Esperto alla stima  
xxxxxxxxxx  
*Bertacchi*

