

---

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

promossa da: **Condominio di Viale Lucania n. 30 Milano**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **1143/2016**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 13-06-2017 ore 09:50

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa SIMONA CATERBI**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001**

**Esperto alla stima:** Dott. Arch. Riccardo Innocente  
**Codice fiscale:** NNCRCR57H23F205Q  
**Partita IVA:** 09930893158  
**Studio in:** Via Vochieri n. 15, 20161 Milano  
**Telefono:** 026460877 - 3334326037  
**Email:** innocente.arch@libero.it  
**Pec:** riccardo.innocente@pct.pecopen.it



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Viale Lucania 30 - Milano (Milano) - 20139

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]

**Dati Catastali:** foglio 559, particella 6, subalterno 8

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Viale Lucania 30 - Milano (Milano) - 20139

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Possesso:** Occupato, ma con titolo scaduto

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

**Bene:** Viale Lucania 30 - Milano (Milano) - 20139

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Viale Lucania 30 - Milano (Milano) - 20139

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** CONDOMINIO DI VIALE LUCANIA 30 MILANO, Unicredit Banca S.p.A. (ora Unicredit S.p.A.)

### 5. Comproprietari

**Bene:** Viale Lucania 30 - Milano (Milano) - 20139

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Comproprietari:** Nessuno

### 6. Misure Penali

**Bene:** Viale Lucania 30 - Milano (Milano) - 20139

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

### 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Viale Lucania 30 - Milano (Milano) - 20139

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

### 8. Prezzo

**Bene:** Viale Lucania 30 - Milano (Milano) - 20139

**Lotto:** 001

**Prezzo da libero:** € 113.000,00

**Prezzo da occupato:** € 85.000,00



**Beni in Milano (Milano)**  
Viale Lucania 30

**Lotto: 001**

**1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Viale Lucania 30**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: Viale Lucania n. 30 Milano

Eventuali comproprietari: nessuno.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS, nato in Cina Repubblica Popolare, piena proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni.

**Foglio 559, particella 6, subalterno 8**, indirizzo Viale Lucania n. 30, piano 1-9, comune Milano (F205), categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, superficie superficie totale 72 mq., totale escluse aree scoperte 72 mq., rendita € 581,01.

Derivante da:

VARIAZIONE del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;

VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO.

Millesimi di proprietà di parti comuni: 37,00.

Confini:

dell'alloggio: a Nord passaggio comune; ad Est Via Domenico Veneziano; a Sud enti comuni (vano scala) ed appartamento proprietà di terzi; ad Ovest appartamento proprietà di terzi e Viale Lucania.

Del vano solaio sottotetto: a Nord enti comuni (vano scala); ad Est Via Domenico Veneziano; a Sud vano solaio proprietà di terzi; ad Ovest corridoio comune.

Note sulla conformità catastale: con il sopralluogo effettuato in data 13.04.2017 non sono state rilevate differenze dello stato di fatto con la planimetria catastale.

**Si conferma la regolarità catastale.**

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

L'unità pignorata è ubicata in un fabbricato sito in Viale Lucania n. 30, nella circoscrizione di Zona n. 4 di Milano, all'angolo con Piazzale Bologna (da cui il nome del quartiere), in un'area semiperiferica meridionale della città, di buon decoro generale.

**Caratteristiche zona:** semiperiferica normale.

**Area urbanistica:** residenziale a traffico sostenuto con parcheggi scarsi.

**Servizi presenti nella zona:** la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona:** fibra ottica.

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste, principalmente residenziali

**Importanti centri limitrofi:** asilo nido, scuola materna (discreto), scuola elementare (buono), scuola media inferiore (discreto), scuola media superiore (ottimo), centro commerciale (discreto), supermercati (discreto), negozi al dettaglio (discreto), farmacia (discreto), aree verdi (scarso), banche (buono), ufficio postale (discreto), carabinieri (discreto), ospedale (ottimo).

**Attrazioni paesaggistiche:** nessuna in particolare.

**Attrazioni storiche:** nessuna in particolare.

**Principali collegamenti pubblici:** linea MM3 - fermata Corvetto (ottimo).

Giudice: Dott.ssa SIMONA CATERBI  
Perito: Dott. Arch. RICCARDO INNOCENTE  
Custode Giudiziario: Avv. SIMONA ROMEO



**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato dalla Sig.ra OMISSIS e due figli minori, con contratto di locazione stipulato in data 06/02/2014 per l'importo di euro 3.500,00 con cadenza non specificata.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Registrato a Milano 2 il 06/02/2014 al n.1076 serie 3, con scadenza il 05/02/2014.

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**

Note: la Sig.ra OMISSIS ha mostrato un contratto riportante il 30/08/2017 come scadenza del periodo di locazione (documento che risulta privo di qualsiasi timbro o protocollo d'ufficio), mentre la copia del contratto registrato fornita dall'Agenzia delle Entrate indica - come data di termine della locazione - il 05/02/2014. L'agenzia ha precisato che la registrazione (con data successiva di un giorno rispetto alla scadenza ivi indicata) è avvenuta dietro denuncia della locataria in relazione al pagamento in nero della pigione.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:****4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

Nessuna.

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

Nessuna.

**4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:**

Nessuna.

**4.1.4 Altre limitazioni d'uso:**

Nessuna.

**4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:****4.2.1 Iscrizioni:**

Ipoteca volontaria attiva, a favore di UNICREDIT BANCA S.P.A. (oggi UNICREDIT S.P.A.) e contro OMISSIS, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario. Importo ipoteca: € 340.000,00; importo capitale: € 170.000,00. Atto a rogito del Notaio Sergio Luppi di Milano in data 01/04/2003, rep. nn. 49638. Iscritta all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Milano – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 in data 10/04/2003 ai nn. 35324/5464.

**4.2.2 Pignoramenti:**

Pignoramento derivante da Atto di Precetto, a favore del CONDOMINIO DI VIALE LUCANIA 30 MILANO e contro OMISSIS. Atto dell'Avvocato Stefania Fiore di Milano in data 14/05/2016, rep. n. 21911. Trascritto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Milano – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 in data 27/05/2016 ai nn. 35419/24253.

**4.2.3 Altre trascrizioni:**

Nessuna.

**4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:**

Nessuno.

**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese di gestione condominiale (Allegato "G"):**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** € 2.800,00.

**Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi:** l'Amministrazione



condominiale pro tempore non ha fornito un dato preciso (né indicativo) al riguardo, limitandosi a trasmettere copia del verbale d'assemblea del 2015, dal quale, anche per via della notevole datazione del documento - risalente a circa un anno e mezzo orsono - lo scrivente non è in grado di trarre informazioni attendibilmente aggiornate.

**Millesimi di proprietà:** 37,00.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO.

Note: il fabbricato è dotato di impianto ascensore, che - però - risulta posizionato a monte di alcuni gradini che ne precludono l'utilizzo ai soggetti diversamente abili su carrozzina.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** nessuno.

**Attestazione Prestazione Energetica:** presente, redatta dall'Arch. Susanna Rosellini.

**Indice di prestazione energetica:** EPH (climatizzazione invernale) 1143,5 kWh/m<sup>2</sup>a. Classe energetica G.

**Note Indice di prestazione energetica:** attestato protocollato il 03/08/2009 con PG n. 595260/2009. Copia fornita dall'Amministrazione condominiale pro tempore (visionabile nell'**Allegato "I"**).

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

**Avvertenze ulteriori:** nessuna.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS, piena proprietà per la quota di 1/1 **fino al 01/04/2003**, in forza di titoli anteriori al ventennio.

Note: il Sig. OMISSIS deteneva la nuda proprietà dell'immobile fino al 10/06/1980 con OMISSIS e OMISSIS, ai quali spettava l'usufrutto. Alla morte del Sig. OMISSIS, avvenuta il 10/06/1980, al Sig. OMISSIS rimaneva la nuda proprietà e l'usufrutto perveniva alla Sig.ra OMISSIS, fino alla morte di quest'ultima, avvenuta il 07/07/1989, quando l'usufrutto veniva riunito alla nuda proprietà nelle mani del Sig. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS, piena proprietà per la quota di 1/1 **dal 01/04/2003 ad oggi** (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Sergio Luppi di Milano, in data 01/04/2003, rep. n. 49637. Trascritto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Milano – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1, in data 10/04/2003, ai nn. 35323/24541.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Atti di Fabbrica.

Note: l'edificio in cui è sita l'unità pignorata è stato costruito in periodo antecedente il 01/09/1967. La richiesta di visione della pratica in oggetto è stata protocollata dal sottoscritto in data 20/03/2017 con PG 133697/2017 all'Ufficio Visure Atti e Rilascio Copie del Comune di Milano (**Allegato "F"**).

In data 25/05/2017, recatomi personalmente presso l'Ufficio summenzionato, ho avuto notizia che il fascicolo richiesto risulta irreperibile e che, a tal riguardo, prossimamente (senza - peraltro - alcuna specifica temporale) mi sarà inviata comunicazione tramite lettera raccomandata.

Quindi, ritenendo un'inutile perdita di tempo attendere che tale comunicazione scritta venga effettivamente evasa, si provvede al completamento della relazione ed al suo deposito, precisando che, non appena in possesso della lettera de quo, sarà premura dello scrivente Esperto produrla come documentazione integrativa.

Ciò anche in ragione del fatto che il sopralluogo al bene in oggetto non ha rilevato differenze dello stato attuale con quanto rappresentato nella planimetria catastale datata 1958 e che la tipologia delle tramezze visionata durante l'accesso lascia intendere come quella in essere sia tuttora - con buona probabilità - quella dell'edificazione originaria.

### 7.1 Conformità edilizia:

#### **Abitazione di tipo economico [A3]**

Note sulla conformità edilizia: come appena affermato, il sopralluogo all'immobile in oggetto - effettuato in data 13/04/2017 - non ha rilevato differenze tra lo stato di fatto e quanto riportato nella planimetria catastale (risalente al 1958, ovvero verosimilmente corrispondente al periodo di edificazione del fabbricato). Quindi, seppure nei limiti di una inevitabile carenza documentale, ciò consente di poter **prudenzialmente confermare la regolarità edilizia dell'unità abitativa pignorata.**



**7.2 Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo economico [A3]**

|   |  |
|---|--|
| Strumento urbanistico Approvato:                                | Piano Governo del Territorio   |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:         | NO   |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?           | NO   |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO   |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:                     | NO   |
| Note:   | La conformità con il PRG/PGT non è stata approfondita poiché l'immobile pignorato è parte di un edificio esistente da oltre 60 anni. |

**Note sulla conformità:**  
nessuna.

**Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto A**

**Appartamento trilocale** con tripla esposizione, sito al piano primo (con ascensore), composto da soggiorno, due camere, cucinotto, bagno, disimpegno/ingresso ed un balcone a servizio di una delle camere, con affaccio verso Viale Lucania. E' completato da un vano solaio sottotetto pertinenziale, nel quale non è consentita la permanenza continua di persone, ma solo il deposito di cose.

**1. Quota e tipologia del diritto****1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: Viale Lucania n. 30 Milano

Eventuali comproprietari: nessuno.

Superficie commerciale complessiva di mq. **75,38**.

E' posto al piano: primo.

L'edificio è stato costruito in periodo anteriore al 01/09/1967.

Ha un'altezza utile interna di m. 2,92.

L'intero fabbricato è composto da n. 11 piani complessivi (compreso il sottotetto), di cui n. 10 fuori terra (compreso il sottotetto) e n. 1 interrato.

Stato di manutenzione generale: discreto.

Condizioni generali dell'immobile: l'unità pignorata si presenta in scarse condizioni di conservazione, con impianti obsoleti, denotando la necessità di interventi manutentivi.

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali (si precisa che l'impossibilità di accedere al fascicolo edilizio del fabbricato non consente di fornire informazioni precise al riguardo):**

|                     |   |
|---------------------|---|
| Copertura           | tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>c.a. e laterocemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b>                       |
| Fondazioni          | tipologia: <b>non conosciuta</b> materiale: <b>non conosciuto, probabilmente c.a.</b> condizioni: <b>non indagate</b> |
| Solai               | tipologia: <b>non conosciuta. Probabilmente in laterocemento</b> condizioni: <b>non verificate</b>                    |
| Strutture verticali | materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>non indagate</b>  |
| Travi               | materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>non indagate</b>  |

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni (unità pignorata) tipologia: **ante a battente** materiale: **legno con vetro singolo** protezione: **tapparelle** materiale protezione: **plastica** condizioni: **scarse**

Giudice: Dott.ssa SIMONA CATERBI  
Perito: Dott. Arch. RICCARDO INNOCENTE  
Custode Giudiziario: Avv. SIMONA ROMEO



|   |   |
|---|---|
| Infissi interni (unità pignorata)<br>Pareti esterne                   | tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno e vetro</b> condizioni: <b>scarse</b><br>materiale: <b>probabilmente a doppia fodera, rivestite in tessere di materiale lapideo sui fronti Nord ed Ovest</b> , i coibentazione: <b>non conosciuta</b><br>rivestimento: <b>rivestimento in materiale lapideo sui fronti Nord ed Ovest, intonaco di cemento tinteggiato sul fron</b> condizioni: <b>discrete</b>                     |
| Pavimentazione interna (unità pignorata)<br>Plafoni (unità pignorata) | materiale: <b>in marmette ovunque, tranne che in cucina, laddove è in marmo opus incertum</b> condizioni: <b>scarse</b><br>materiale: <b>intonacati</b> condizioni: <b>discreti gli intonaci, scarse le tinteggiature</b><br>- Note: rilevati episodi di muffe in corrispondenza dell'angolo con talune pareti.   |
| Rivestimento (unità pignorata)  | ubicazione: <b>bagno e cucina</b> materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>scarse</b>  |
| <b>Impianti:</b>  |   |
| Antenna collettiva  | tipologia: <b>rettilinea</b> condizioni: <b>a norma, secondo quanto comunicato dall'Amministrazione pro tempore</b> conformità: <b>non conosciuta</b>   |
| Antincendio   | tipologia: <b>non conosciuta, l'Amministratore pro tempore non ha fornito notizie</b> accessibilità VV.FF.: <b>buona dalla strada</b> condizioni: <b>la pratica è in fase di definizione, secondo quanto comunicato dall</b> conformità: <b>non conosciuta</b>  |
| Ascensore   | tipologia: <b>a fune</b> condizioni: <b>a norma, secondo quanto comunicato dall'Amministrazione pro tempore</b> conformità: <b>non conosciuta</b>   |
| Citofonico  | tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>a norma, secondo quanto comunicato dall'Amministrazione pro tempore</b> conformità: <b>non conosciuta</b>  |
| Elettrico   | tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>a norma, secondo quanto comunicato dall'Amministrazione pro tempore</b> conformità: <b>non conosciuta</b>   |
| Elettrico (unità pignorata)   | tipologia: <b>sottotraccia, ma con la presenza di cavi a vista</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>a norma, ma solo per via della presenza del salvavita.</b> conformità: <b>non conosciuta</b>  |
| Fognatura   | tipologia: <b>separata</b> rete di smaltimento: <b>materiale delle tubazioni non conosciuto</b> recapito: <b>collettore o rete comunale</b> ispezionabilità : <b>non indagata</b> condizioni: <b>a norma, secondo quanto comunicato dall'Amministrazione pro tempore</b> conformità: <b>non conosciuta</b>  |
| Gas (unità pignorata)   | tipologia: <b>con tubazioni a vista</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>non indagata</b> condizioni: <b>da normalizzare</b> conformità: <b>non conosciuta</b><br>- Note: non rilevata la presa di aerazione in continuo nella cucina, nonostante la presenza di un'apparecchiatura a gas (piano cottura).  |
| Idrico (unità pignorata)  | tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>non indagata</b> rete di distribuzione: <b>non indagata</b> condizioni: <b>impianto obsoleto, anche se funzionante</b> conformità: <b>non conosciuta</b><br>- Note: bagno con lavabo, tazza wc, vasca ed attacco per lavatrice (il bidet è stato smontato per far posto alla lavatrice). Cucina con lavello e scaldacqua elettrico ad accumulo. Sanitari completi di rubinetteria. |
| Telefonico (unità pignorata)<br>Termico                               | tipologia: <b>non rilevata la sua presenza nell'unità pignorata</b><br>tipologia: <b>centralizzato</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>non indagata</b> diffusori: <b>pannelli radianti a pavimento</b> condizioni: <b>a norma, secondo quanto comunicato dall'Amministrazione pro tempore</b> conformità: <b>non conosciuta</b>   |



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

|   |   |
|---|---|
| Esiste impianto elettrico                                   | SI  |
| Epoca di realizzazione/adeguamento                          | non conosciuta  |
| Impianto a norma  | SI  |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | NO  |
| Note  | la situazione riscontrata in fase di sopralluogo può essere considerata come rispondente alla normativa vigente solo per via della presenza dell'interruttore magnetotermico differenziale (il cosiddetto "salvavita"), poiché - nella realtà - non vi è alcuna certezza riguardo all'impianto stesso: né per le sue modalità d'esecuzione, né per i materiali utilizzati |

**Riscaldamento:**

|                                    |   |
|------------------------------------|---|
| Esiste impianto di riscaldamento   | SI  |
| Tipologia di impianto              | centralizzato, a metano   |
| Stato impianto                     | funzionante   |
| Potenza nominale                   | non comunicata dall'Amministrazione condominiale pro tempore  |
| Epoca di realizzazione/adeguamento | non conosciuta  |
| Impianto a norma                   | SI  |
| Note                               | l'Amministrazione condominiale pro tempore ha solo confermato la rispondenza dell'impianto alle normative, senza produrre Dichiarazione di Conformità |

**Condizionamento e climatizzazione:**

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

**Impianto antincendio:**

|                             |   |
|-----------------------------|---|
| Esiste impianto antincendio | SI  |
| Note                        | l'Amministrazione condominiale pro tempore ha solo comunicato che la pratica VV.FF. è in fase di definizione. |

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

|  |  |
|--|--|
| L'immobile dispone di ascensori o montacarichi | SI   |
| Note ascensori montacarichi                    | l'Amministrazione condominiale pro tempore ha solo confermato la regolarità dell'impianto. |
| Esistenza carri ponte                          | NO   |

**Scarichi:**

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



**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Relativamente al calcolo della superficie commerciale, lo scrivente si è conformato a quanto definito nella pubblicazione della Commissione Provinciale degli Usi di Milano per immobili urbani, edita dalla OSMI Borsa Immobiliare di Milano (Azienda Speciale della Camera di Commercio di Milano), nel quale essa viene così determinata, in relazione agli USI TECNICI NELLA COMPRAVENDITA DEGLI APPARTAMENTI IN CONDOMINIO:

- 1) Art. 30 comma a), b), c): unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino con altri alloggi o parti comuni ed al 50 % nel caso opposto;
- 2) Art. 31 comma a): balconi calcolati al 50%;
- 3) Art. 31 comma b): logge calcolate nella misura di due terzi, ovvero al 66%;
- 4) Art. 32 comma a): terrazzi a livello dell'appartamento calcolati nella misura del 50% fino ad 1/3 della superficie dell'appartamento e non inferiore al 25% in tutti gli altri casi;
- 5) Art. 32 comma b): terrazzi a livello diverso da quello dell'appartamento calcolati nella misura del 40% e non inferiore al 20%;
- 6) Art. 33: cantine e/o soffitte calcolate in una misura compresa tra il 25% ed il 33%;
- 7) Art. 39: terreno di pertinenza (giardino o comunque tutte le aree scoperte) calcolato in una misura variabile tra il 10% ed il 25%;
- 8) Art. 40: sottotetti e piani interrati praticabili (taverne, lavanderie, locali hobby) nella misura del 50%;
- 9) Art. 34: parti comuni condominiali calcolate nella proporzionale quota millesimale. In alternativa, laddove non fossero specificati i millesimi, negli stabili in condominio la comproprietà delle parti comuni viene generalmente valutata con una maggiorazione delle superfici commerciali pari al 4-5%.

| Destinazione   | Parametro                     | Superficie reale/potenziale | Coefficiente | Superficie equivalente |
|--|-------------------------------|-----------------------------|--------------|------------------------|
| Art. 30 comma a), b), c) - Alloggio  | superficie lorda di pavimento | Mq. 71,79                   | 1,00         | Mq. 71,79              |
| Art. 31 comma a) - Balcone   | superficie lorda di pavimento | Mq. 1,80                    | 0,50         | Mq. 0,90               |
| Art. 34 - Maggiorazione per parti comuni condominiali (0,37% di mq. 72,69) | superficie lorda di pavimento | Mq. 72,69                   | 0,037        | Mq. 2,69               |
| <b>Totale</b>  |                               |                             |              | <b>Mq. 75,38</b>       |

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2 - 2016

Zona: Milano periferica/Marocchetti

Tipo di destinazione: residenziale

Tipologia: abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: lorda

Stato conservativo: normale

Valore di mercato minimo (€/mq): € 1.550,00/mq.

Valore di mercato massimo (€/mq): € 1.700,00/mq.

**Accessori**

**A1.** Vano solaio al piano sottotetto posto al piano nono (sottotetto)

Valore a corpo: **€ 2.000,00**



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

Si ritiene che l'aspetto più idoneo e concreto a determinare la quantità di moneta per la quale un bene immobile possa essere equamente acquisito/ceduto sia quello riferito al valore di mercato. Ovviamente, la scelta di tale criterio comporta - per il tecnico preposto - sia la conoscenza dei prezzi di compravendita (ottenibile attraverso l'indagine e l'analisi dei prezzi di beni similari compravenduti sul medesimo territorio e/o su piazze correlative), sia il calcolo della consistenza della superficie commerciale dell'immobile oggetto di indagine (a meno che si tratti di box, i quali - per consuetudine - sono stimati a corpo).

Inoltre, si precisa che il valore di mercato può comportare un incremento o una diminuzione (anche fino al 30%) dei prezzi base di compravendita, in relazione allo stato di conservazione del bene, alla sua localizzazione, tipologia, etc..

**8.2 Fonti di informazione:**

- Catasto di Milano - Agenzia delle Entrate (già Agenzia del Territorio) - Listino 2° semestre 2016;
- Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OSMI Borsa Immobiliare di Milano – Listino 2° semestre 2016.

**8.3 Valutazione corpi:****A. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso vano solaio al piano sottotetto**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

| <i>Destinazione</i>  | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|--|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Art. 30 comma a), b), c) - Alloggio  | Mq. 71,79                     | € 1.635,00             | € 117.376,65              |
| Art. 31 comma a) - Balcone   | Mq. 0,90                      | € 1.635,00             | € 1.471,50                |
| Art. 34 - Maggiorazione per parti comuni condominiali (0,37% di mq. 72,69) | Mq. 2,69                      | € 1.635,00             | € 4.398,15                |

|   |              |
|---|--------------|
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | € 123.246,30 |
| Valore corpo                                      | € 123.246,30 |
| Valore Accessori                                  | € 2.000,00   |
| Valore complessivo intero                         | € 125.246,30 |
| Valore complessivo diritto e quota                | € 125.246,30 |

**Riepilogo:**

| <i>ID</i> | <i>Immobile</i>   | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|-----------|---|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| A         | Abitazione di tipo economico [A3] con annesso vano solaio al piano sottotetto | Mq. 75,38               | € 125.246,30                         | € 125.246,30                  |

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

|  |            |
|--|------------|
| Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disposizione del G.E. (min.5%) | € 6.262,32 |
| Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:  | € 5.600,00 |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:  | € 0,00     |
| Costi di cancellazione oneri e formalità:  | € 0,00     |

Giudizio di comoda divisibilità: l'unità immobiliare abitativa non è divisibile, come verificabile dallo stato di fatto.



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

|   |                     |
|---|---------------------|
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: | <b>€ 113.383,99</b> |
| Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":                            | <b>€ 85.000,00</b>  |
| Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":                              | <b>€ 113.000,00</b> |

**ALLEGATI**

- A. elenco delle trascrizioni e delle iscrizioni.
- B. descrizione dei beni con identificazione catastale e coerenze.
- C. documentazione fotografica.
- D. allegati riferiti all'identificazione dei beni, ovvero:
  - D.1** atto di pignoramento e nota di trascrizione;
  - D.2** documentazione ipotecaria;
  - D.3** documentazione catastale;
  - D.4** titolo di provenienza.
- E. rilievo dello stato di fatto e calcolo della superficie commerciale.
- F. allegati riferiti alla regolarità edilizia ed urbanistica.
- G. situazione debitoria nei confronti del condominio, nonché informazioni generali su quest'ultimo.
- H. comunicazione dell'Agenzia delle Entrate su eventuali contratti di locazione.
- I. Copia dell'Attestato di Certificazione Energetica (A.C.E.).

Data generazione:  
26-05-2017

L'Esperto alla stima  
**Dott. Arch. Riccardo Innocente**

