

TRIBUNALE di MILANO

III SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

contro

Esecutato:

Lotto **UNICO**: appartamento sub 19 + box sub 711 + box sub 712
Milano, Via Fortezza 17; via Doberdò n. 28

RGE 1350/2017

Giudice: **Dott.ssa Idamaria Chieffo**

Esperto Nominato: **Arch. Fabio Colmano**

Custode giudiziario: **Avv. Alfonso Martucci**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

che annulla e sostituisce il precedente elaborato del 7/10/2018

Arch. Fabio Colmano

Albo degli Architetti della Provincia di Milano n.4604
Albo del Tribunale di Milano n.11428
C.F. CLMFBA57C07F205A – P.IVA N. 07680380156

con studio in Milano – Via Jacopo Dal verme 5
tel. 02-87380716
e-mail: architetto@colmano.com
pec: colmano.4604@oamilano.it

Architetto Colmano Fabio
Via Jacopo Dal Verme 5, 20159 Milano
Ordine Architetti Milano n: 4604



RAPPORTO DI VALUTAZIONE
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA e STIMA IMMOBILIARE

Il sottoscritto Architetto Colmano Fabio con studio in Milano in Via Jacopo dal Verme 5, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Milano al n° 4604 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale di Milano al n° 11428, con ordinanza del G.E. Dott.ssa Idamaria Chieffo in data 06/01/2018 veniva nominato esperto per la procedura in epigrafe

*** **

Allo scopo di evadere l'incarico affidato, il sottoscritto consulente nominato, esperiva le necessarie indagini ed ispezioni peritali, provvedendo agli opportuni rilievi in loco, effettuando le visure necessarie e prelevando le schede catastali per gli immobili in oggetto presso gli uffici competenti dell'Agenzia del Territorio di Milano al fine della completa ed esatta identificazione al N.C.E.U. delle proprietà immobiliari pignorate.

Veniva inoltre esaminata la documentazione storica ipotecaria-catastale depositata in atti, e presso l'Agenzia delle Entrate, allo scopo di verificarne la completezza e la corrispondenza con le risultanze delle indagini effettuate.

Il sottoscritto provvedeva quindi alle opportune verifiche tecnico-urbanistiche ed edilizie presso il competente Ufficio di Edilizia Privata del Comune di Milano dal quale assumeva le informazioni utili allo svolgimento dell'incarico.

Le unità immobiliari sono state regolarmente visionate in data 12/03/2018 alla presenza del Custode Giudiziario nominato Avv. Martucci oltre che dall'esecutato che ha consentito l'accesso alle unità immobiliari.

L'esperto operava quindi un'ispezione all'esterno e all'interno degli immobili al fine di assumere gli elementi utili alla individuazione e alla descrizione dei beni.

Sulla base delle risultanze emerse dalle ricognizioni effettuate sul posto, con riferimento agli argomenti riportati nel quesito posto dal G.E. allo scrivente, per agevolare la lettura con la tecnica della punteggiatura, si precisa quanto segue:

*** **

DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche della zona:

Le unità immobiliari oggetto della presente stima, sono ubicate nella parte Nord Est del Comune di Milano, in una zona caratterizzata da traffico moderato e discreta disponibilità di parcheggi.

Il complesso condominiale, essendo inserito nel tessuto urbano cittadino, fruisce di tutti i servizi primari e secondari presenti nelle vicinanze. Sono presenti quindi attività di vendita al dettaglio; scuole per l'infanzia, di grado inferiore, scuole di grado superiore quale istituti tecnici e licei sono presenti nelle zone limitrofe e raggiungibili con i mezzi pubblici. Gli istituti universitari sono presenti nelle vicinanze e facilmente raggiungibili grazie ai mezzi pubblici. La zona è servita ottimamente di spazi per attività ricreative e svago; servizi sanitari di prima necessità e di emergenza presso l'ospedale Niguarda.

Urbanizzazioni:

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria (strade, fognature, illuminazione pubblica, ecc.) e di servizi di urbanizzazione secondaria (scuole, ospedali, ecc.).

Principali collegamenti:

La zona è servita da mezzi pubblici di superficie quali autobus linea 81 che consente il collegamento con la fermata ferroviaria "Milano Greco Pirelli" oltre che la fermata della metropolitana linea Rossa M1 "Villa San Giovanni" e quindi con il centro di Milano.

In direzione Ovest è presente l'importante asse viabilistico "viale Fulvio Testi" che consente la comoda penetrazione nel centro di Milano e il collegamento con l'asse autostradale A4 (autostrada Torino-Venezia) oltre che Viale Monza che, in direzione sud, raggiunge Piazzale Loreto.



INDICE SINTETICO						
LOTTO UNICO						
Ubicazione:	Milano, via Fortezza n. 17					
Corpo:	Appartamento + Box doppio + Box singolo					
Piano:	Appartamento 6-7-S1; Box doppio S1; Box singolo S1					
Dati Catastali:	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Consistenza	Rendita
Appartamento	56	502	19	A/3	8,5 vani	965,77 €
Box	56	502	711	C/6	50 mq	250,48 €
Box	56	502	712	C/6	14 mq	70,13 €
STATO DI POSSESSO						
					Codice Fiscale/P.IVA	
Proprietà:	Proprietà per 1/1					
STATO DI OCCUPAZIONE						
Esistenza:	si rimanda al punto 3 dell'elaborato peritale					
CONVENZIONI MATRIMONIALI						
NESSUNA						
CREDITORI						
REGOLARITA' URBANISTICA						
CONFORME	Ambito di rinnovamento urbano					
REGOLARITA' EDILIZIA						
Appartamento	NON CONFORME					
Box (sub 711)	NON CONFORME					
Box (sub 712)	NON CONFORME					
REGOLARITA' CATASTALE						
Appartamento	NON CONFORME					
Box (sub 711)	NON CONFORME					
Box (sub 712)	NON CONFORME					
APE (Attestato di Prestazione Energetica)						
PRESENTE	CLASSE	D	Kwh/mqa	109,13		
STIMA E CONSISTENZA						
SUPERFICIE COMMERCIALE	appartamento	186,3 mq commerciali (calcolata secondo il DPR 138 del 23/03/1998)				
	box doppio	53,8 mq commerciali (calcolata secondo il DPR 138 del 23/03/1998)				
	box singolo	14,4 mq commerciali (calcolata secondo il DPR 138 del 23/03/1998)				
VALORE UNITARIO DI STIMA	appartamento	3100,00 €/mq valutazione nello stato in cui si trova (al lordo delle decurtazioni)				
	box doppio	1350,00 €/mq valutazione nello stato in cui si trova (al lordo delle decurtazioni)				
	box singolo	1500,00 €/mq valutazione nello stato in cui si trova (al lordo delle decurtazioni)				
PREZZO						
Lotto Unico: appartamento sub 19 + box sub 711 + box sub 712						
Valore di stima (al lordo delle detrazioni):				671.760,00 €		
Prezzo di vendita nello stato "libero" (al netto delle detrazioni)				632.200,00 €		
Prezzo di vendita nello stato "occupato" (al netto delle detrazioni)				505.800,00 €		



Lotto UNICO: appartamento sub 19 + box sub 711 + box sub 712
Milano, via Fortezza n. 17; via Doberdò n. 28

1. IDENTIFICAZIONE IN CATASTO (allegati 5.1 - 6.1 – 7.1)

Appartamento:

Fg. 56, part. 502, sub. 19, zona Cens. 3, categoria A/3, classe 3, consistenza 8,5 vani,
Superficie catastale totale: 184 m², totale escluse aree scoperte: 167 m², rendita € 965,77
piano 6-7 - via Fortezza n. 17

Box:

Fg. 56, part. 502, sub 711, zona Cens. 3, categoria C/6, classe 6, consistenza 50 m²,
Superficie catastale totale: 52 m², rendita € 250,48
piano S1 - Via Doberdò n. 28

Box:

Fg. 56, part. 502, sub 712, zona Cens. 3, cat C/6, classe 6, consistenza 14 m²,
Superficie catastale totale: 15 m², rendita € 70,13
piano S1 - Via Doberdò n. 28

Coerenze appartamento da nord in senso orario:

Piano sesto: Vuoto su un'altra U.I., parti comuni (vano scala e ascensore), vuoto su un'altra U.I., vuoto su via Fortezza, vuoto su via Doberdò, altra U.I.

Piano settimo (senza permanenza di persone): Vuoto su un'altra U.I., vuoto su un'altra U.I., vuoto su via Fortezza, vuoto su via Doberdò, altra U.I.

Coerenze box sub 711 da nord in senso orario:

Terrapieno, terrapieno, altra U.I., altra U.I., parti comuni (corsello di manovra)

Coerenze box sub 712 da nord in senso orario:

Altra U.I., altra U.I., parti comuni, parti comuni (ascensore e vano scala), parti comuni (corsello di manovra)

2. STATO DI POSSESSO (allegati 4 - 5.1 - 6.1 – 7.1)

Beni:

appartamento sub 19	via Fortezza 17, Milano
box sub 711	via Doberdò 28, Milano
box sub 712	via Doberdò 28, Milano

Intestati:

Proprietà per 1/1

3. STATO DI OCCUPAZIONE (allegato 11)

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo effettuato il 12/03/2018 alla presenza del Custode Giudiziario avv. Alfonso Martucci, i beni risultavano in uso alla conduttrice del contratto d'affitto.

Le unità immobiliari sono state regolarmente visionate.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Da interrogazione in anagrafe tributaria RISULTA registrato un contratto di locazione, come dante causa



Si precisa che con atto di mutamento di denominazione o ragione sociale
Il contratto di locazione ad uso abitativo è stato registrato presso l'Agenda delle Entrate di DPCR
UT SORESINA in data 16/11/2011 al n. 35 serie 3T

Il contratto è stipulato per la durata di anni nove dal 3/11/2011 al 2/11/2020 e s'intenderà rinnovato per altri nove anni, con possibilità di disdetta da inoltrarsi a mezzo raccomandata a.r. almeno due anni prima della scadenza.

Il canone annuo di locazione è convenuto in € 7.200,00 che il conduttore si obbliga a corrispondere al locatore in n. 12 rate mensili anticipate di € 600,00 ciascuna, e si intende comprensivo di spese condominiali e eventuali oneri accessori...omissis..."

N.B. si rileva che il contratto d'affitto ultranovennale NON RISULTA TRASCritto nei pubblici registri Immobiliari

Il sottoscritto PE rileva che l'importo del canone di locazione è sufficiente alla sola copertura delle spese condominiali. inoltre, considerati i prezzi di locazione riferiti al mercato della zona IL PE evidenzia che il canone di locazione annuo risulta quindi essere notevolmente al di sotto dei prezzi medi di mercato per immobili con analoghe caratteristiche.

Nel corso del sopralluogo il legale rappresentante della società esecutata ha fornito copia della scrittura privata (allegata al contratto di locazione) stipulata in data 03/11/2011 in cui si conviene e stipula quanto segue: *"l'immobile viene consegnato al conduttore al grezzo privo di tutte le finiture, sprovvisto delle porte e delle luci, i bagni sprovvisti di tutti i sanitari e dei termo arredi...omissis"*

Come indicato dal verbale di primo accesso redatto dal Custode Giudiziario, si rileva che:

Per quanto sopra esposto, il sottoscritto PE, ai fini della presente stima, indicherà i valori delle unità immobiliari sia allo stato "libero" che "occupato" ritenendo che eventuali decisioni possano essere oggetto delle disposizioni del Giudice.

4. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

come riportato nel certificato notarile (allegato 3) e verificato nelle visure storiche (allegati 5.2 - 6.2 - 7.2) si rileva:

4.1 Attuali proprietari

Le unità immobiliari oggetto della presente procedura sono così pervenute:

- *"Trascrizione nn. 34749/22146 del 10/06/2010, compravendita (atto notarile pubblico del*

Architetto Colmano Fabio
Via Jacopo Dal Verme 5, 20159 Milano
Ordine Architetti Milano n: 4604



31/05/2010 numero di rep. 47785/11337 Notaio Cristaldi Giuseppe) avente per oggetto l'intera piena proprietà degli immobili in Milano, via Fortezza n. 17, distinti al Catasto Fabbricati foglio 56 mappale 502 sub 19 e via Doberdò n. 28 distinti al Catasto Fabbricati al foglio 56 mappale 502 subalterni 711 e 712;

- "Trascrizione nn. 7684/5572 del 17/02/2015, mutamento di denominazione o ragione sociale (atto notarile pubblico del 29/01/2015 numero di rep. 240056/52016 Notaio Quaggia Luciano) Si dà atto che la società è proprietaria per la quota di 1/1 di proprietà degli immobili in Milano, via Fortezza n. 17, distinti al Catasto Fabbricati foglio 56 mappale 502 sub 19 e via Doberdò n. 28 distinti al Catasto Fabbricati al foglio 56 mappale 502 subalterni 711 e 712."

6

4.2 Precedenti proprietari

Dalla lettura del certificato notarile si rileva inoltre che l'area su cui è stato edificato il complesso in cui sono site le unità immobiliari oggetto della presente procedura è stata oggetto dei seguenti passaggi di proprietà:

- "Trascrizione nn. 103217/66205 del 29/12/2003, compravendita (atto notarile pubblico del 15/12/2003 numero di rep. 25285/2570 Notaio Cristaldi Giuseppe Fabio), avente per oggetto l'intera piena proprietà degli immobili in Milano, via Doberdò n. 28 distinti al Catasto Fabbricati al foglio 56 mappale 89 sub 701 – mappale 90 sub 701 – mappale 91 sub 701 e 316 sub 701 graffiati tra loro;
- "Trascrizione nn. 72940/49961 del 17/11/2001, trasformazione di Si dà atto che la società è proprietaria per la quota di 1/1 di proprietà degli immobili in Milano, via Doberdò n. 28 distinti al Catasto Fabbricati al foglio 56 mappale 89 sub 701 – mappale 90 sub 701 – mappale 91 sub 701 e 316 sub 701 graffiati tra loro; nonché beni omissis."
- "Trasformazione di società non trascritta (atto del 30/11/1981 numero di rep. 16298 Notaio Francesco Maragliano),
- "Trascrizione nn. 45030/36009 del 07/07/1971, trasformazione di società (scrittura privata del 09/06/1971 numero di rep. 42173 Notaio Giuseppe Gazzaniga, depositata in atti stesso Notaio in pari data numero di rep. 421714/7958). Si dà atto che la società è proprietaria per la quota di 1/1 di proprietà di immobili in Milano."
- "Trascrizione nn. 2466/2050 del 20/01/1954, compravendita (atto notarile del 16/12/1953 numero di rep. 10690/1830 Notaio Michele Zanuso), a favore avente per oggetto l'intera piena proprietà di appezzamento di terreno in Milano, distinto al Catasto Terreni, sezione Precotto, mappali 53/o di mq. 527 e 124/n di mq. 1900."

5. ISPEZIONE IPOTECARIA – ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITÀ (allegati 5.1 - 6.1 - 7.1):

A. Bene: Appartamento - Via Fortezza 17, Milano

Architetto Colmano Fabio
Via Jacopo Dal Verme 5, 20159 Milano
Ordine Architetti Milano n: 4604



Foglio 56, particella 502, sub 19

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

- 5.1** Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**
- 5.2** Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: **Nessuna**
- 5.3** Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**
- 5.4** Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

ANNOTAZIONE del 25/06/2007 – Registro Particolare 9412 Registro Generale 47296
Pubblico ufficiale NOTAIO GIUSEPPE CRISTALDI Repertorio 40581/6146 del 25/05/2007
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE – FRAZIONAMENTO IN QUOTA
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 20574 del 2003

ANNOTAZIONE del 25/06/2007 Registro Particolare 9415 Registro Generale 47299
Pubblico ufficiale NOTAIO GIUSEPPE CRISTALDI Repertorio 40582/6147 del 25/05/2007
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE – RESTRIZIONE DEI BENI
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 9929 del 2006

ANNOTAZIONE del 06/02/2008 Registro Particolare 1634 Registro Generale 7705
Pubblico ufficiale CRISTALDI GIUSEPPE Repertorio 41936/7071 del 06/12/2007
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE – FRAZIONAMENTO IN QUOTA
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 20574 del 2003

TRASCRIZIONE del 10/06/2010 Registro Particolare 22146 Registro Generale 34749
Pubblico ufficiale CRISTALDI GIUSEPPE Repertorio 47785/11337 del 31/05/2010
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA (allegato 4)

TRASCRIZIONE del 17/02/2015 Registro Particolare 5572 Registro Generale 7684
Pubblico ufficiale QUAGGIA LUCIANO Repertorio 240056/52016 del 29/01/2015
ATTO TRA VIVI – MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE

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

TRASCRIZIONE del 30/06/2017 – Registro Particolare 31799 Registro Generale 46702
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 22295 del 19/05/2017
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

B. Bene: Box - Via Doberdò 28, Milano

Foglio 56, particella 502, sub 711

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

- 5.1** Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**
- 5.2** Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: **Nessuna**
- 5.3** Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**
- 5.4** Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

Architetto Colmano Fabio
Via Jacopo Dal Verme 5, 20159 Milano
Ordine Architetti Milano n: 4604



TRASCRIZIONE del 10/06/2010 Registro Particolare 22146 Registro Generale 34749
Pubblico ufficiale CRISTALDI GIUSEPPE Repertorio 47785/11337 del 31/05/2010
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA (allegato 4)

ANNOTAZIONE del 19/07/2010 Registro Particolare 6282 Registro Generale 43864
Pubblico ufficiale CRISTALDI GIUSEPPE Repertorio 47783/11336 del 31/05/2010
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE – FRAZIONAMENTO IN QUOTA
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 20574 del 2003

TRASCRIZIONE del 17/02/2015 Registro Particolare 5572 Registro Generale 7684
Pubblico ufficiale QUAGGIA LUCIANO Repertorio 240056/52016 del 29/01/2015
ATTO TRA VIVI – MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE

8

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

TRASCRIZIONE del 30/06/2017 – Registro Particolare 31799 Registro Generale 46702
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 22295 del 19/05/2017
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

C. Bene: Box - Via Doberdò 28, Milano

Foglio 56, particella 502, sub 712

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

5.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

5.2 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: **Nessuna**

5.3 Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

5.4 Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

TRASCRIZIONE del 10/06/2010 Registro Particolare 22146 Registro Generale 34749
Pubblico ufficiale CRISTALDI GIUSEPPE Repertorio 47785/11337 del 31/05/2010
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA (allegato 4)

ANNOTAZIONE del 19/07/2010 Registro Particolare 6282 Registro Generale 43864
Pubblico ufficiale CRISTALDI GIUSEPPE Repertorio 47783/11336 del 31/05/2010
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE – FRAZIONAMENTO IN QUOTA
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 20574 del 2003

TRASCRIZIONE del 17/02/2015 Registro Particolare 5572 Registro Generale 7684
Pubblico ufficiale QUAGGIA LUCIANO Repertorio 240056/52016 del 29/01/2015
ATTO TRA VIVI – MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE

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

Architetto Colmano Fabio
Via Jacopo Dal Verme 5, 20159 Milano
Ordine Architetti Milano n: 4604



TRASCRIZIONE del 30/06/2017 – Registro Particolare 31799 Registro Generale 46702
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 22295 del 19/05/2017
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

6. REGOLARITÀ EDILIZIA: (allegati 10 – 10.1)

Beni:

- A. appartamento sub 19: **CONFORME**
- B. box sub 711: **NON CONFORME**
- C. box sub 712: **NON CONFORME**

A seguito delle richieste di accesso agli atti di fabbrica protocollata presso l'area sportello unico per l'edilizia del Comune di Milano, presa visione dei fascicoli in data 29/01/2019 il sottoscritto PE ha rilevato quanto segue:

Le opere relative all'edificazione del fabbricato sito in via Fortezza/via Doberdò denominato "gli attici di via Doberdò"; in cui sono site le unità immobiliari oggetto di pignoramento è stato realizzato in forza di:

- Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) n. 830/04 P.G. 139828/2004 del 06/02/2004 Prot. Concess in pari data rilasciata dal Comune di Milano;
- Permesso di Costruire in sanatoria protocollato in data 12/04/2007 al Prog. 3151/2007 PG 351523/2007, per *"la realizzazione di opere in difformità a quanto asseverato con Denuncia di Inizio Attività del 6.2.2004 PG n. 139828/2004 – per diverse distribuzioni interne, traslazione di slp, realizzazione di cantine ai piani interrato e seminterrato, modifiche alle facciate e realizzazione di serre ai sensi dell'art. 10 R.E."*
- In data 26/10/2010 è stato rilasciato il permesso di costruire a sanatoria n. 159 *"per le opere di cui sopra e con tale provvedimento si definiva la sanzione dovuta per le opere realizzate in difformità dal titolo originario e inoltre si richiedeva il conguaglio del contributo di costruzione"*.

L'operatore non ha provveduto al ritiro del provvedimento in sanatoria e ad oggi risulta:

- Un debito di € 478.365,32 per sanzione ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001
- Un debito di € 11.360,45 per conguaglio del contributo di costruzione già versato

In data 10.05.2011 è stato segnalato al competente Ufficio Tecnico del Comune di Milano che la società stata dichiarata fallita.

- Abitabilità/agibilità: ad oggi non risulta ancora rilasciata l'agibilità e l'immobile risulta quindi privo del certificato di agibilità

N.B. Per quanto concerne la conformità edilizia si informa che l'Amministratore condominiale ha dato incarico ad alcuni tecnici per provvedere alle sanatorie e regolarizzazioni necessarie al fine di poter ottenere il rilascio del certificato di agibilità.

Nel merito della NON conformità dei due box si precisa che gli stessi sono stati realizzati con un'altezza interna netta di circa 300 cm mentre a livello progettuale erano state indicate altezze di circa 240 cm.

7. REGOLARITÀ CATASTALE: (allegati 5.3 – 6.3 – 7.3)

A. Bene: Appartamento sub 19: **NON CONFORME**

Dichiarazione protocollo n. MI1062408 del 06/12/2007

Durante il sopralluogo il sottoscritto PE ha rilevato delle difformità, tra lo stato di fatto e la planimetria catastale attualmente depositata all'Ufficio Catasto.

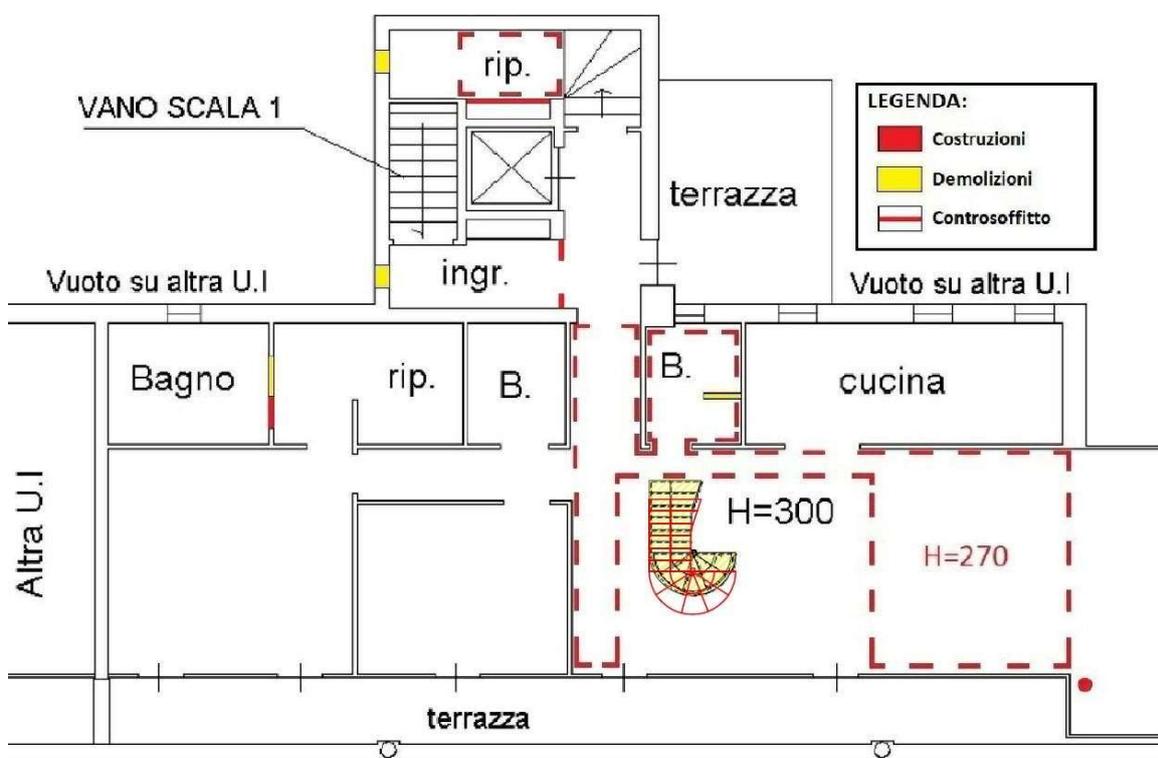


Tali difformità consistono in:

Appartamento PIANO 6°

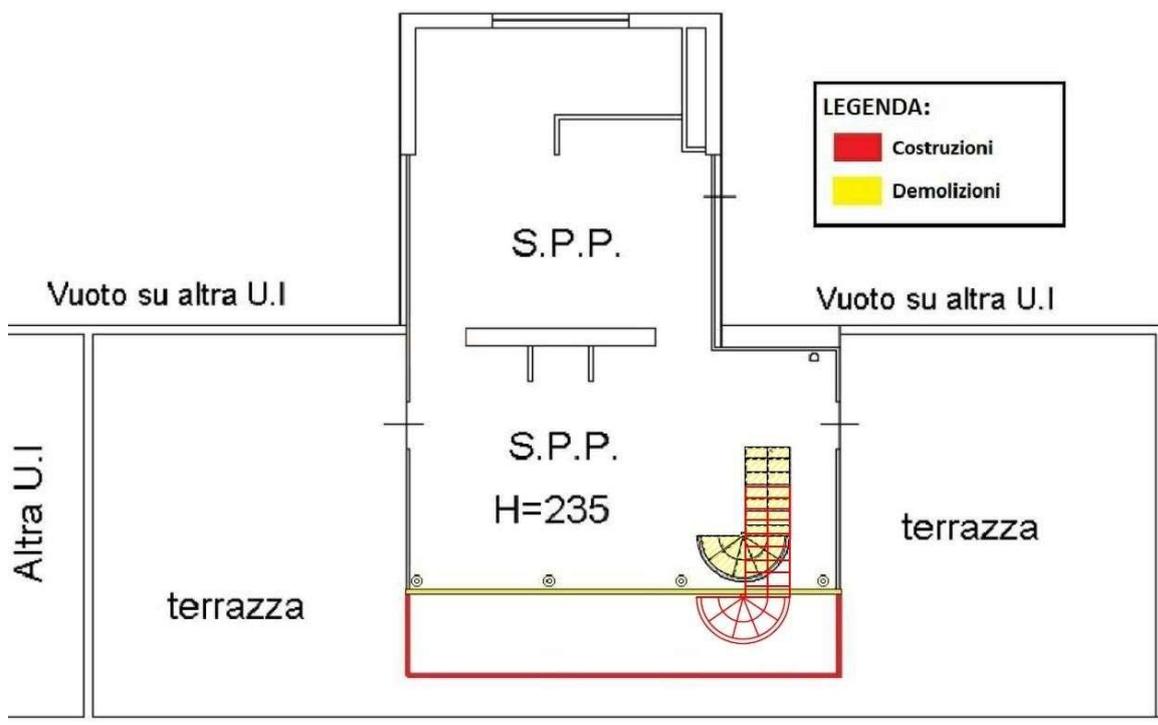
- Nel ripostiglio, costruzione di un tavolato in muratura a chiusura/riempimento della nicchia della parete confinante con l'ascensore;
- Demolizione di una parte della muratura perimetrale della scala di ingresso all'appartamento per la formazione di una piccola finestra per la quale sarà necessario procedere in ambito Condominiale attraverso esplicite delibere assembleari per la costituzione della modifica.;
- Demolizione di una parte della muratura perimetrale nel ripostiglio dell'appartamento per la formazione di una piccola finestra per la quale sarà necessario procedere in ambito Condominiale attraverso esplicite delibere assembleari per la costituzione della modifica.
- Demolizione di una spalletta in muratura posta nel bagno della zona giorno;
- Mancata indicazione delle controsoffittature realizzate per il passaggio dell'impianto di climatizzazione dei locali;
- Mancata indicazione della colonna posta nel locale soggiorno;
- Spostamento del vano porta di ingresso al bagno ad uso esclusivo della camera da letto matrimoniale

10



PIANO 7° S.P.P.

- spostamento della parete perimetrale (serramento/vetro) per l'ampliamento del locale s.p.p. (locale senza permanenza di persone). Si precisa che negli atti di fabbrica di cui alle pratiche edilizie assentite, tale spostamento è già presente e assentito.



Per quanto sopra specificato il sottoscritto PE, accertata la NON CONFORMITÀ CATASTALE dell'unità immobiliare oggetto di stima, indica le spese tecniche di cui si terrà conto nella stima finale, per la regolarizzazione catastale:

- Aggiornamento catastale: al momento della redazione del presente elaborato non è possibile indicare i costi per le regolarizzazioni catastali in quanto sono in corso procedure condominiali per la regolarizzazione edilizia

B. Bene: box sub 711: NON CONFORME

Dichiarazione protocollo n. MI0163778 del 22/02/2008

Durante il sopralluogo il sottoscritto PE ha rilevato una difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale attualmente depositata all'Ufficio Catasto.

Tale difformità consiste nell'errata indicazione dell'altezza rilevata all'interno dell'autorimessa.

Per quanto specificato, il sottoscritto perito accerta la NON CONFORMITÀ CATASTALE dell'unità immobiliare oggetto di stima e indica le spese tecniche di cui si terrà conto nella stima finale, per la regolarizzazione catastale:

- Aggiornamento catastale: al momento della redazione del presente elaborato non è possibile indicare i costi per le regolarizzazioni catastali in quanto sono in corso procedure condominiali per la regolarizzazione edilizia

C. Bene: box sub 712: NON CONFORME

Dichiarazione protocollo n. MI0163778 del 22/02/2008

Durante il sopralluogo il sottoscritto PE ha rilevato una difformità tra lo stato di fatto e la



planimetria catastale attualmente depositata all'Ufficio Catasto.

Tale difformità consiste nell'errata indicazione dell'altezza rilevata all'interno dell'autorimessa. Per quanto specificato, il sottoscritto perito accerta la NON CONFORMITÀ CATASTALE dell'unità immobiliare oggetto di stima e indica le spese tecniche di cui si terrà conto nella stima finale, per la regolarizzazione catastale:

▪ Aggiornamento catastale: al momento della redazione del presente elaborato non è possibile indicare i costi per le regolarizzazioni catastali in quanto sono in corso procedure condominiali per la regolarizzazione edilizia

8. REGOLARITÀ URBANISTICA: (allegato 9)

Lo strumento urbanistico Vigente è il PGT adottato con delibera n. 25 Seduta Consiliare del 13/07/2010 ed approvato con Delibera n. 16 Seduta Consiliare del 22/05/2012.

Il Piano delle Regole individua l'area su cui sorge l'immobile all'interno del TUC (Tessuto Urbano Consolidato) ed in ARU – "Tessuti di rinnovamento urbano".

Il Piano delle Regole identifica nell'Art. 17.2 le norme riferite alla suddetta zona.

Alla luce di quanto sopra riportato si rileva che la destinazione funzionale dell'unità immobiliare è compatibile anche con lo strumento urbanistico vigente.

9. SPESE DI GESTIONE CONDOMINIALE:

L'Amministratore condominiale, in data 03/10/2018 e successivamente in data 08/03/2018 ha fornito alcune formazioni che sono state oggetto di rielaborazione da parte del PE per individuare, le spese relative alla gestione ordinaria in corso, a quella dell'anno precedente oltre a stabilire il costo delle spese ordinarie medie/annue:

Spese ordinarie medie annue di gestione dell'immobile calcolate:

- Spese medie ordinarie di gestione appartamento sub 19	circa	€	6.500,00
- Spese medie ordinarie di gestione box sub 711	circa	€	150,00
- Spese medie ordinarie di gestione box sub 712	circa	€	600,00

Spese condominiali scadute ed insolte (gestione ordinaria):

L'amministratore condominiale informa che: "dalla chiusura del rendiconto 2017/2018 ad oggi sono stati versati € 2.500 (versamenti da € 500,00 da ottobre 2018 a febbraio 2019)". Il sottoscritto PE, non avendo ricevuto ulteriori notizie, ritiene di poter suddividere l'importo sino ad oggi versato per millesimi.

Appartamento sub 19

- Spese insolte gestione anno precedente (1.5.17 al 30.4.18)	€	768,45
- Spese insolte gestione anno in corso (1.5.18 al 30.4.19)	circa €	2.991,15

Box sub 711

- Spese insolte gestione anno precedente (1.5.17 al 30.4.18)	€	418,68
- Spese insolte gestione anno in corso (1.5.18 al 30.4.19)	circa €	127,43

Box sub 712

- Spese insolte gestione anno precedente (1.5.17 al 30.4.18)	€	108,71
- Spese insolte gestione anno in corso (1.5.18 al 30.4.19)	circa €	33,06

N.B. L'amministratore condominiale informa inoltre che

1. Alla data odierna risultano maturati ulteriori debiti derivanti dalla gestione degli anni precedenti (anteriore alla gestione 2016/2017) di cui, nel rispetto del decreto di nomina, il sottoscritto Perito, non terrà conto nel prospetto finale di stima.
2. Si rileva che nei riparti consuntivi forniti dall'amministrazione le voci relative ai "consumi volontari" di riscaldamento e acqua calda risultano conteggiati a zero in quanto il proprietario dell'immobile gestisce le due utenze in forma autonoma mediante una caldaia installata nel



locale ripostiglio. L'attuale proprietario ha comunicato che le spese relative al riscaldamento autonomo sono pari ad un importo di circa € 2.500 l'anno. Si precisa che l'unità immobiliare contribuisce invece alle spese di cui al riscaldamento e ACS per la quota proporzionale definita come "consumi involontari".

3. AGIBILITA' - in data 08/03/2019, a seguito di specifica richiesta all'Amministratore del Condominio da parte del sottoscritto in merito al rilascio del certificato di agibilità, l'Amministratore stesso informa che l'agibilità non è ancora stata rilasciata e ai fini di ottenerne il rilascio ha inoltre provveduto a:

- Incaricare un professionista per l'acquisizione del certificato di prevenzione incendi
- Ad aprire procedura di "mediazione" civile per la risoluzione delle problematiche in essere relative al sistema di smaltimento acque di fognatura.
- per quanto riguarda il pagamento degli oneri, nulla è variato.

Ad oggi risulta un debito di € 478.365,32 per sanzione ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001 e un debito di € 11.360,45 per conguaglio del contributo di costruzione già versato

13

Spese di manutenzione straordinaria: € 1.514,06

Le spese di manutenzione straordinaria, deliberate in data anteriore alla notifica del pignoramento, riguardano il rifacimento dell'impianto fognario.

Considerato che la delibera è anteriore alla data del pignoramento, il sottoscritto PE terrà conto delle relative somme nella valutazione finale.

Inoltre, in data posteriore al pignoramento è stata deliberata una nuova gestione straordinaria denominata "bravo 8" che dai tabulati preventivi forniti dall'Amministrazione condominiale, prevede una spesa di € 951,56 (unica rata) relativo alla sola unità immobiliare sub 19 (appartamento).

Considerato che la gestione è stata deliberata in data posteriore al pignoramento, il sottoscritto PE non terrà conto di questo importo nel prospetto finale di stima

Millesimi:

ID	Spese proprietà	Spese generali	Ascensori	Condizionamento involontario	Acqua fredda	ACS involontaria
	Millesimi	Millesimi	Millesimi	Millesimi	Millesimi	Millesimi
Appartamento	47,44/1000	46,66/1000	61,27/1000	69,22/1000	178,00/1000	non indicato
Box (sub 711)	7,93/1000	7,06/1000	5,61/1000	-	-	-
Box (sub 712)	2,06/1000	1,83/1000	1,46/1000	-	-	-

Avvertenze ulteriori: il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed 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.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI. Il complesso è dotato di ascensore

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuna

Servitù: Dalla lettura dell'atto di provenienza (allegato 4) alla voce "Servitù" si rileva "Servitù reciproche per posa e mantenimento di tubature e servizi tecnologici in genere, relative all'intero complesso di cui l'unità compravenduta fa parte."



10. ATTESTAZIONE PRESTAZIONE ENERGETICA

A. Bene: appartamento sub 19 – PRESENTE (allegato 5.4)

Dalla ricerca effettuata presso il catasto energetico RISULTA depositato attestato di prestazione energetica Protocollo n. 15146-007116/10 con validità fino al 16/04/2020 in base al quale si certifica che l'unità immobiliare ai fini del contenimento energetico è classificato in Classe energetica D con un valore di 109.13 KWh/mq

B. Bene: box sub 711 – NON NECESSITA

L'unità immobiliare a destinazione box (categoria C/6) non essendo dotata di impianti di riscaldamento non necessita di APE (Attestato di Prestazione Energetica)

C. Bene: box sub 712 – NON NECESSITA

L'unità immobiliare a destinazione box (categoria C/6) non essendo dotata di impianti di riscaldamento non necessita di APE (Attestato di Prestazione Energetica)

11. DESCRIZIONE

Componenti edilizi del complesso condominiale

Il fabbricato in cui sono site le unità immobiliari oggetto della presente stima, è situato a nord di Milano, tra via Monza e via Breda. Il lotto, con forma allungata, si sviluppa all'angolo delle vie Doberdò e Fortezza.

Circa le caratteristiche del complesso immobiliare, si osserva che il fabbricato, di recente edificazione, denominato "gli attici di via Doberdò" viste le sue particolarità architettoniche, è stato oggetto di varie articoli e pubblicazioni su riviste di architettura e design.

L'edificio si compone di tre piani destinati ad autorimesse e cantine, di cui due interrati, e sei livelli superiori destinati alla residenziale oltre un ulteriore piano posto in sommità del fabbricato con destinazione serre e sottotetti s.p.p. (senza permanenza di persone).

Componenti edilizi specifici delle unità immobiliari

APPARTAMENTO

Dal piano strada di via Fortezza al civico 17, si accede al cortile interno pedonale che distribuisce le varie "scale" di cui è composto il condominio.

All'unità immobiliare si accede, oltre che dal corpo scala comune (piano 5°), anche direttamente dall'ascensore condominiale (piano 6°). L'unità immobiliare è dotata quindi di un doppio ingresso.

PIANO 6°

L'ampio appartamento posto al 6° e 7° piano (piano attico) è costituito da una zona ingresso, da un corridoio che distribuisce, sulla sinistra, un vano ripostiglio/lavanderia, di fronte una porta finestra con accesso al primo balcone (con affaccio su via Fortezza); a destra ai locali principali della zona giorno che a loro volta si collegano ai locali della zona notte.

La zona giorno è costituita da un ampio soggiorno dotato di ampie vetrate, nel quale è presente anche una scala per l'accesso al soprastante settimo piano; di una cucina piuttosto ampia dotata di balcone in comune con il corridoio di ingresso, e del bagno di servizio.

Dal soggiorno si accede ad un corridoio, abbastanza stretto solamente 90 cm di larghezza, che distribuisce sulla sinistra una prima camera da letto, sulla destra il bagno principale mentre di fronte la camera da letto matrimoniale; quest'ultima dotata di bagno ad uso esclusivo e di un ripostiglio adibito a cabina armadio. Il piano sesto è completato da un balcone con affaccio su via Doberdò che percorre tutto il lato sud. L'accesso al balcone è dunque consentito dal locale soggiorno oltre che dalle camere da letto.

PIANO 7° S.P.P.

Dalla scala posta nel locale soggiorno si sale direttamente al piano settimo che, nei documenti catastali, risulta indicato come "spazio senza permanenza di persone". L'intero piano è chiuso



mediante ampie vetrate e distribuisce due locali. Il primo è adibito a zona living mentre il secondo è ad uso lavanderia con presenza di un bagno e di una cabina per la sauna. Attraverso le vetrate/porta finestre scorrevoli, si accede all'ampio terrazzo che circonda su tre lati l'intero piano settimo. La terrazza è dotata di pavimento galleggiante in legno.

BOX

L'accesso agli autoveicoli al piano box avviene da via Doberdò mediante un accesso carrabile mentre l'accesso pedonale avviene mediante l'uso dell'ascensore o attraverso il vano scala comune

Le unità immobiliari a destinazione autorimessa, di cui alla procedura in epigrafe, sono poste al primo piano interrato e sono tra di loro adiacenti.

L'autorimessa sub 711, è un box doppio dotato di doppia anta basculante ad apertura elettrica; l'autorimessa sub 712 è un box singolo dotato di anta basculante ad apertura manuale.

15

Caratteristiche appartamento:

- esposizione: tripla;
- pareti esterne: rivestimento con pannelli di lamiera con alternanza di vetrate
- Pareti interne: zona soggiorno, cucina, camere da letto e disimpegni sono normalmente intonacate e tinteggiate; alcune parti risultano realizzate in cartongesso.
Le pareti del bagno di servizio della zona soggiorno presenta un rivestimento in lastre di marmo ricomposto; le pareti del bagno della zona notte sono rivestite con tessere a mosaico in ceramica fino ad un'altezza di 200 cm circa; le pareti del bagno ad uso esclusivo della camera matrimoniale sono rivestite con finitura stucco spatolato; le pareti della cabina armadio/disimpegno sono rivestite con tappezzeria da parete;
- pavimenti: parquet in lastroni di legno incollati in tutti locali dell'appartamento; terrazze e balconi sono dotati pavimentazione in legno galleggiante; nel ripostiglio piastrelle in ceramica 30 x 30 cm circa
- porte d'accesso: porta blindata con doppia serratura di sicurezza presente nei due ingressi
- serramenti esterni: in alluminio anodizzato doppio vetro camera
- porte interne: ante scorrevoli in legno tamburato in noce finitura tanganica
- Sanitari e rubinetterie: in ceramica in ottimo stato di conservazione
- impianto citofonico: presente (funzionante)
- impianto elettrico: sottotraccia (funzionante)
Dichiarazioni di conformità ai sensi del D.M. 37/2008: non disponibile
- impianto idrico: sotto traccia (funzionante)
Dichiarazioni di conformità ai sensi del D.M. 37/2008: non disponibile
- impianto termico: riscaldamento centralizzato dal quale l'utente si è scollegato per il quale si l'unità immobiliare deve contribuire alle spese condominiali solamente per i consumi involontari. L'impianto di riscaldamento "privato" invece utilizza una caldaia murale posta nel ripostiglio al piano 6° che viene utilizzata anche per ACS.
La distribuzione è del tipo a pannelli a pavimento.
Dichiarazioni di conformità ai sensi del D.M. 37/2008: non disponibile
- impianto di raffrescamento estivo: presente con sistema di ventilazione meccanica da controsoffitto
- acqua calda sanitaria: come per l'impianto di riscaldamento l'impianto di ACS è del tipo centralizzato. Anche in questo caso l'utente si è scollegato dall'impianto centralizzato e l'unità immobiliare deve contribuire alle spese condominiali solamente per i consumi involontari. L'impianto di ACS "privato" utilizza una caldaia murale posta nel ripostiglio al piano 6° che viene utilizzata anche per il riscaldamento.
Dichiarazioni di conformità ai sensi del D.M. 37/2008: non disponibile
- altezza dei locali: 300 cm circa; nei locali con presenza di controsoffitto h 270 cm circa



- condizioni generali: ottime

Caratteristiche box:

- esposizione:
sub 711 singola
sub 712 singola
- pareti esterne: calcestruzzo armato faccia a vista
- Pareti interne: parte in blocchetti in calcestruzzo 50 x 20 cm e parte in calcestruzzo armato faccia a vista
- pavimenti: cls lisciato con spolvero al quarzo
- porte d'accesso:
sub 711: presenti due ante in ferro basculante ad apertura automatica
sub 712: presente anta in ferro basculante ad apertura manuale
- altezza dei locali: 300 cm circa.
- condizioni generali: normali

12. CONSISTENZA

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Nel presente elaborato il PE provvede al calcolo della superficie commerciale complessiva, nel rispetto del DPR n. 138 del 23/03/1998, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisorii a confine (calcolati per la metà) ed arrotondate al mq per difetto o per eccesso, omogeneizzando le superfici degli immobili stessi in ragione dei coefficienti di funzione (rapporti mercantili).

Le superfici, di cui al presente elaborato, sono ottenute dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dal sottoscritto PE:



Destinazione	Parametro	Superficie	rapporto mercantile	Superficie equivalente
Appartamento	superficie lorda	138,3	1,00	138,3
Piano 7 S.P.P.	superficie lorda	60,0	0,50	30,0
Terrazza (affaccio su via Fortezza)	superficie lorda	16,0	0,30	4,8
Terrazza (affaccio su via Doberdò)	superficie lorda	23,1	0,30	6,9
Terrazza piano 7 (sup. 25 mq)	superficie lorda	25,0	0,15	3,8
Terrazza piano 7 (sup. eccedente)	superficie lorda	49,3	0,05	2,5
				186,3 mq. commerciali
Box doppio (sub 711)	superficie lorda	53,8	1,00	53,8
				53,8 mq. commerciali
Box singolo (sub 712)	superficie lorda	14,4	1,00	14,4
				14,4 mq. commerciali

13. STIMA

Criterio di stima:

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.

Si sono inoltre considerate le condizioni intrinseche ed estrinseche del mercato immobiliare della zona nella quale si trova l'immobile ed i servizi ad esso riconducibile.

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.

Detto metodo si basa sul confronto dell'oggetto di stima con altri beni di caratteristiche analoghe e/o simili presenti sul mercato immobiliare.

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

Fonti di informazioni

- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano
- Borsino immobiliare



- Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e provincia a cura dell'Osservatorio Immobiliare della CCIAA di Milano
 - Operatori commerciali di settore presenti in zona
 - Conoscenze ed esperienze personali del settore immobiliare
 - Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
- Valori relativi all'Agenzia del Territorio
Periodo: 1° semestre 2018
Comune: Milano
Codice zona: D35
Microzona: 0
Zona: Periferica/MONZA, CRESCENZAGO, GORLA, QUARTIERE ADRIANO
Destinazione: Residenziale

RESIDENZIALE			
<i>Tipologia</i>	<i>stato conservativo</i>	<i>Valore Mercato (€/mq)</i>	
Abitazioni civili	Ottimo	min. 2300	max. 3400
Abitazioni civili	normale	min. 1800	max. 2300
Box	Normale	min. 1200	max. 1900

Valore unitario determinato dal PE:

considerate le caratteristiche della zona, del complesso condominiale, lo stato di manutenzione delle unità immobiliari, ed al fine di poter favorire la vendita anche in relazione ai "comparabili" dello stesso comparto edilizio reperibili sul mercato immobiliare, il sottoscritto PE determina il Valore unitario di:

Appartamento: **3.100,00 €/mq commerciale**
Box singolo (15 mq circa): **1.500,00 €/mq commerciale**
Box doppio (54 mq circa): **1.350,00 €/mq commerciale**

Valutazione/Stima dell'unità immobiliare costituita da:

LOTTO UNICO: appartamento sub 19 + box sub 711 + box sub 712:

<i>ID</i>	<i>Tipologia immobile</i>	<i>Superficie commerciale</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	A/3 [economico]	186,3	€ 3.100,00	€ 577.530,00
Box (sub 711)	C/6 [autorimesse]	53,8	€ 1.350,00	€ 72.630,00
Box (sub 712)	C/6 [autorimesse]	14,4	€ 1.500,00	€ 21.600,00
				€ 671.760,00



Adeguamenti e correzioni della stima:

• Valore LOTTO UNICO	€ 671.760,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi	-€ 33.588,00
• Spese di gestione condominiale scadute ed insolute riferite all'anno in corso e a quello precedente	-€ 4.447,48
• Spese di manutenzione straordinaria insolute	-€ 1.514,06
• Regolarizzazione edilizia/catastale	-
Valore LOTTO al netto delle decurtazioni	€ 632.210,46

19

Prezzo base d'asta del LOTTO UNICO

MILANO via Fortezza 17/via Doberdò 28 LOTTO UNICO: appartamento sub 19 + box sub 711 + box sub 712	
Prezzo di vendita del LOTTO UNICO nello stato di "libero":	€ 632.200,00
Prezzo di vendita del LOTTO UNICO nello stato di "occupato":	€ 505.800,00
Al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni; valutati a corpo e non a misura	

Milano, 12 marzo 2019

L'esperto
Arch. COLMANO FABIO



Architetto Colmano Fabio
Via Jacopo Dal Verme 5, 20159 Milano
Ordine Architetti Milano n: 4604

Albo CTU Tribunale Milano n° 11428
architetto@colmano.com

