

**Tribunale di Milano****PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE POST LEGGE 80****ESECUZIONE IMMOBILIARE N.R.G.: 2746/2016**Giudice dell'esecuzione: **DOTT. SSA SIMONA CATERBI**Promossa da: **CONDOMINIO DI VIA FIORAVANTI 14 MILANO** P. IVA 80271260152 - Avv.to LAURINI BERNARDO GIUSEPPE GIORGIO -

Contro:

Creditori intervenuti: **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.** P. IVA 00884060526 - Avv.to VISMARA FABRIZIOCustode giudiziario dei beni pignorati in sostituzione del debitore: Avv.to **FEDERICA SANGIOVANNI** con studio in Milano, viale di Porta Vercellina n. 4.Data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.: **26/06/2018 ore 09.50****RAPPORTO DI STIMA IMMOBILIARE  
RIEPILOGO****LOTTO 001** composto da:

- **APPARTAMENTO – VIA A. FIORAVANTI N. 14**
- Unità immobiliare ubicata nel comune **MILANO (MI)**
- Immobile identificato catastalmente al: Foglio **264**, Mappale **15**, Sub **26**, Piano **2**, Categoria **(A/4)** Classe **5** Consistenza **3,5 vani**.

**VALORE STIMATO DELL'IMMOBILE SUL MERCATO- LOTTO 001: € 161.000,00**

|   |                     |
|---|---------------------|
| <b>PREZZO BASE D'ASTA LOTTO 001</b> (arrotondato) | <b>€ 140.000,00</b> |
|---|---------------------|

Valore di vendita del lotto nello stato di **"libero"**

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| <b>PREZZO BASE D'ASTA LOTTO 001</b> | <b>€ 120.000,00</b> |
|-------------------------------------|---------------------|

Valore di vendita del lotto nello stato di **"occupato"****STATO IMMOBILE LOTTO 001: LIBERO**

## **INDICE**

### **1. VERIFICA PRELIMINARE DELLA COMPLETEZZA/IDONEITA' DEI DOCUMENTI AGLI ATTI**

### **2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA**

#### *2.1 Conformità catastale*

### **3. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE ED INQUADRAMENTO TERRITORIALE**

### **4. STATO DI POSSESSO**

### **5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

#### *5.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente*

##### *5.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli*

##### *5.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale*

##### *5.1.3 Atti di asservimento urbanistico*

##### *5.1.4 Altre limitazioni d'uso*

#### *5.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura*

##### *5.2.1 Iscrizioni*

##### *5.2.2 Pignoramenti*

##### *5.2.3 Altre trascrizioni*

##### *5.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti*

### **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

### **7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

### **8. PRATICHE EDILIZIE**

#### *8.1 Conformità edilizia*

#### *8.2 Conformità urbanistica*

### **9. DESCRIZIONE DEL LOTTO**

#### *9.1 Descrizione del complesso condominiale*

#### *9.2 Descrizione dell'unità immobiliare*

### **10. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO**

#### *10.1 Criterio di stima*

#### *10.2 Fonti di informazione*

#### *10.3 Valutazione*

#### *10.4 Criteri per il calcolo della Superficie Commerciale Vendibile (SCV)*

#### *10.5 Valutazione del lotto*

#### *10.6 Giudizio di comoda divisibilità*

#### *10.7 Adeguamenti e correzioni della stima*

#### *10.8 Prezzo base d'asta*

### **11 ELENCO ALLEGATI DOCUMENTALI**

**RAPPORTO DI  
VALUTAZIONE LOTTO 001**

Bene oggetto di stima sito in  
**VIA A. FIORAVANTI N. 14  
MILANO (MI)**

## 1. VERIFICA DELLA COMPLETEZZA/IDONEITA' DEI DOCUMENTI AGLI ATTI

Esaminata la documentazione agli atti la documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa:

**Si**

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa:

**Si**

## 2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

**LOTTO 001: APPARTAMENTO** sito in via **FIORAVANTI 14 – MILANO (MI)**  
immobile facente parte di un complesso condominiale.

**Il pignoramento grava sull'intera quota di proprietà del bene pari a 1/1**

**Immobile identificato al catasto Fabbricati: Foglio 264, Mappale 15, Sub 26, Piano 2,**  
categoria **(A/4)**, classe **5**, consistenza **3,5 vani**, rendita **€ 415,75**

### Intestatari attali a catasto:

**HU Zhitai** nato in CINA REPUBBLICA POPOLARE il 19/11/1986 **C.F. HUXZHT86S19Z210G**  
(per la quota di 1/1 del bene)

### Situazione dell'immobile a catasto dati derivanti da:

Variazione del **09/11/2015** – INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE

Variazione del **23/02/2011** – VARIAZIONE

Variazione del **01/01/1992** – VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO

Variazione del **21/07/1986** – DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI

Impianto meccanografico del **30/06/1987**

### Coerenze:

- **L'immobile** risulta confinante, da nord in senso orario, con: altra ditta, proprietà di terzi, parti comuni (ballatoio), e ancora altra ditta.

Il prescritto sopralluogo interno alla/e unità immobiliare oggetto di pignoramento per la prendere visione dello stato dell'immobile e rilevare la sua consistenza al fine della redazione della perizia di stima è stato effettuato il giorno **19/03/2018** in presenza di parenti dell'**esecutato** e del custode giudiziario **avv. Sangiovanni**.

Nel corso del sopralluogo sono stati inoltre eseguiti il rilievo metrico e fotografico dell'unità immobiliare.

Il primo sopralluogo fatto dall'esperto alla stima con il custode giudiziario in data **05/02/2018**, dopo l'invio della raccomandata di avviso di sopralluogo all'esecutato, era andato disatteso.

Il custode lasciata richiesta di essere contattato per stabilire nuovo incontro non veniva contattato e si presentava nella data **19/03/2018** con l'ausilio del fabbro, in quell'occasione si riusciva ad accedere all'immobile.

**Il bene oggetto di pignoramento è stato correttamente individuato.**

### **2.1 Conformità catastale:**

Si dichiara la **conformità catastale** di quanto ispezionato. In base alla planimetria catastale, recuperata presso l'Agenzia del Territorio, nel corso del sopralluogo **non sono** stati rilevati dei cambiamenti nelle disposizioni e nelle consistenze dei locali o sono avvenute variazioni di destinazione d'uso.

Vedere anche punto 8.1 Conformità edilizia della presente relazione.

### 3. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE ED INQUADRAMENTO TERRITORIALE

**Descrizione dell'unità immobiliare:** appartamento composto da tre locali più servizi posto al piano secondo, di un complesso condominiale.

**Stato dell'immobile:** immobile in cattivo stato di manutenzione, buono lo stato del fabbricato ed il contesto in cui è inserito.

Il tutto come documentato dal rilievo fotografico - allegato alla presente relazione di stima -.

**Caratteristiche della zona:** residenziale a traffico prettamente locale

**Inquadramento territoriale:** l'immobile oggetto di perizia è sito nella **zona 8** di decentramento del comune di Milano, Il municipio 8 comprende le seguenti aree: Porta Volta, Bullona, Ghisolfi, Fiera, Il Portello, Cagnola, Quartiere Campo dei Fiori, Villapizzone, Quartiere Varesina, Boldinasco, Garegnano, Musocco, Quarto Oggiaro, Vialba, Roserio, Cascina Triulza, Quartiere T.8 o Q.T.8, Lampugnano, Quartiere Comina, Quartiere Gallaratese (I e II), Quartiere San Leonardo, Trenno e Quartiere Cascina Merlata.

Chinatown è il nome attribuito nel gergo comune a un quartiere per via della notevole concentrazione della comunità cinese e di esercizi commerciali gestiti da suoi membri.

Formalmente detto quartiere Sarpi in riferimento all'omonima via è compreso tra via Luigi Canonica e via Paolo Sarpi, ai confini con il centro storico.

#### Stazioni della metropolitana di Milano:

-  Amendola, Bonola, Buonarroti, Lampugnano, Lotto, Molino Dorino, Pagano, QT8, San Leonardo e Uruguay.
-  Cenisio, Domodossola FN, Gerusalemme, Lotto, Monumentale, Portello e Tre Torri.

#### Stazioni ferroviarie:

- Ferrovienord: Milano Domodossola, Milano Quarto Oggiaro.
- Rete Ferroviaria Italiana: Milano Certosa, Milano Villapizzone.



#### 4. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo **19/03/2018** l'immobile è risultato essere **OCCUPATO dal debitore e suoi parenti/familiari**.

Dalle verifiche effettuate dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate, è stato accertato **che non sussistono contratti di locazione** aventi ad oggetto l'unità in esame e come soggetto "dante causa" l'esecutato/i, così come risulta dall'allegata dichiarazione dell'Agenzia delle Entrate.

L'unità immobiliare in esame è pertanto da considerarsi: **LIBERA AL DECRETO DI TRASFERIMENTO**

*Nella presente relazione, come richiesto dal quesito, verranno comunque indicati i valori del bene sia libero sia occupato.*

## 5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

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

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

5.1.3 Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno.**

5.1.4 Altre limitazioni d'uso: **Nessuna.**

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

#### 5.2.1 Iscrizioni:

**-ISCRIZIONE del 14/03/2011** - Registro Particolare 2759 Registro Generale 14972 Pubblico ufficiale AVEROLDI GIOVANNI Repertorio 131646/52348 del 02/03/2011

**IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

#### 5.2.2 Pignoramenti:

**-TRASCRIZIONE del 05/12/2016** -Registro Particolare 53622 Registro Generale 79213. Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 52735 del 21/11/2016

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

#### 5.2.3 Altre trascrizioni: **Nessuna**

**5.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: Nessuna,** da ispezione ipotecaria attuale in data **22/01/2018** sul bene non sono emerse nuove formalità post pignoramento.

Si allega alla presente elenco sintetico delle formalità presenti sull'immobile

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

### ATTUALE PROPRIETARIO:

in forza di Atto di compravendita a rogito del notaio AVEROLDI GIOVANNI in data 02/03/2011, repertorio n. 131645/52347.  
TRASCRIZIONE A MILANO 1 in data 14/03/2011 - Registro Generale n. 14971  
Registro Particolare n. 9880.

Si allega il presente atto di compravendita e la relativa nota di trascrizione

### PRECEDENTI PROPRIETARI -NEL VENTENNIO-:

in forza di Atto di compravendita a rogito del notaio SALA PAOLO in data 22/01/2004, repertorio n. 181741/16601.  
TRASCRIZIONE A MILANO 1 in data 05/02/2004 - Registro Generale n. 7160 Registro Particolare n. 4173.

nato a Venezia (VE) il – nata a Venezia (VE) il in forza di  
Atto di compravendita a rogito del notaio PIETRO GARNA in data 20/01/1981, repertorio n. 59593.  
TRASCRIZIONE A MILANO in data 11/02/1981 - Registro Generale n. 5608 Registro Particolare n. 4635.

## 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese di gestione condominiale: **SI** l'immobile fa parte di un complesso condominiale- Riferimento condominiale appartamento scala "A" interno 13

Spese medie annue circa: **€ 2.800,00**

Spese scadute: **SI** per un totale ad oggi come da report amministratore di €. 33.739,87

**Totale spese insolute negli ultimi due anni anteriori alla data della relazione di stima: € 12.026,38.**

Nota: spese comprensive delle spese legali e del pignoramento anno 2016, come da report amministratore. Il condominio ha effettuato negli ultimi anni estese opere di manutenzione straordinaria delle sue parti comuni e delle facciate.

Art. 63 disp. att. cc, ai sensi del quale "chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente".

**Spese straordinarie già deliberate e non ancora iniziate: -**

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NO**

L'immobile è arredato con arredi di proprietà dell'esecutato e suoi parenti.

**Certificazioni impianti:** nel corso del sopralluogo non sono state recuperate certificazioni relative all'installazione di impianti interni all'alloggio.

**Attestazione Prestazione Energetica: SI** – da verifica nella banca dati Cened risulta per l'immobile (appartamento) in oggetto redatto l'Attestazione Prestazione Energetica. Identificativo APE N. 15146000592411 registrato il 18/02/2011 con validità fino al 18/02/2021.

APE allegato alla presente relazione.

*L'attestato di prestazione energetica ha una validità massima di 10 anni ma va rinnovato se l'immobile viene ristrutturato con interventi che modificano le prestazioni energetiche ed in generale quando sull'unità immobiliare vengono realizzati/modificati gli impianti e nel caso di ampliamenti, modifica dell'involucro edilizio o variazioni della volumetria.*

**Avvertenze ulteriori:** Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ad acquisire presso l'amministrazione condominiale in carica le necessarie informazioni relative agli importi aggiornati al momento della vendita a carico dell'immobile acquisito, relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di trasferimento della proprietà, nonché quote di oneri a suo carico per eventuali lavori di manutenzione effettuati e/o deliberati fino all'assegnazione.

**Studio amministrazione immobili Studio ASAI - Dott. Andreoni Stefano indirizzo:  
Via Niccolini 27 20154 Milano**

## 8. PRATICHE EDILIZIE

### 8.1 Conformità edilizia:

Si premette che l'immobile risulta essere stato edificato precedentemente al **1° settembre 1967** come da dichiarazione della proprietà riportata nel rogito.

**7) In ottemperanza al Testo Unico 6 giugno 2001 n. 380 e alla Legge 28 febbraio 1985 n.47, la parte venditrice, ai sensi di Legge, attesta che le opere di costruzione della porzione di immobile in contratto, nonché le opere di costruzione della casa di cui la stessa fa parte, vennero iniziate anteriormente al primo settembre 1967.**

E' stata inoltrata regolare richiesta di accesso agli atti amministrativi del Comune di Milano in data **21/12/2017** (richiesta allegata alla presente).

L'accesso agli atti amministrativi è avvenuto in data **26/03/2018**, e si è recuperata la documentazione di seguito riportata.

I titoli abilitativi con cui può essere autorizzato un edificio sono variati negli anni:

- Licenza Edilizia: dal 1942 con la Legge 1150
- Concessione Edilizia Onerosa: dal 1977 con la Legge 10
- Permesso di Costruire e/o D.I.A.: dal 2003 con il TUE DPR 380/01

La porzione immobiliare oggetto di esecuzione è stata edificata in conformità alle seguenti pratiche edilizie:

– **Titoli abilitativi:** Progetto di riforma del fabbricato uso stalla e fienile nella via A. Fioravanti 14 da adibirsi a locali di civile abitazione, licenza edilizia del 4/8/1935 atti 108649/1935. Richiesta nulla osta per abitabilità richiesta il 20 dicembre 1935, per la quale è stata rilasciata licenza di occupazione dei locali dello stabile in data 28/03/1941.

La porzione immobiliare oggetto di esecuzione è stata modificata in conformità alle seguenti pratiche edilizie:

– **Titoli giustificativi:** Non presenti

– **Titoli correttivi: RILASCIO DI AUTORIZZAZIONE IN SANATORIA** al Sig. \_\_\_\_\_ a seguito di domanda di condono in data 25/07/1986 atti 288929.400/1986. Immobile di via A. Fioravanti 14 scheda N. 32478/86 Fg. 264. Mapp. 15 Sub. 26 per le seguenti opere: modifiche interne all'appartamento (formazione di bagno interno). Rilascio di certificato di abitabilità-agibilità atti 288929.400/1986 mediante autorizzazione n. 5632/03 del 01/03/2003

– **Pratiche edilizie in corso:** Non presenti

Nel fascicolo amministrativo che riunisce le varie pratiche edilizie relative all'immobile è presente la planimetria dell'immobile oggetto di esecuzione (rilascio sanatoria)

Da controllo sulla planimetria allegata alla pratica edilizie di sanatoria **non** si sono riscontrate discrepanze tra quanto sanato e quanto rilevato nel corso del sopralluogo.

Si dichiara la **conformità edilizia** di quanto esaminato, in quanto non esistono discrepanze tra quanto sanato e quanto rilevato nel corso del sopralluogo.

Si dichiara la **conformità edilizia** dell'immobile oggetto di esecuzione

Si allega alla presente domanda di accesso agli atti amministrativi comunali/sanatoria e copia delle pratiche edilizie.

## 8.2 Conformità urbanistica:

Si dichiara la conformità urbanistica per la vendita di unità immobiliare inserita in edificio edificato precedentemente al "1° settembre 1967".

Vedere punto - **8.1 Conformità edilizia** - della presente relazione.

**Vendita di unità immobiliare inserita in edificio regolarmente autorizzato.**

Si riportano di seguito le prescrizioni del PGT vigente.

## MILANO - NAF (nuclei di antica formazione)-

### COMUNE DI MILANO

#### IMMOBILE SITO IN VIA A. FIORAVANTI N.14

Strumento urbanistico vigente: **P.G.T.**

Adozione: Delibera n. 25 Seduta Consiliare del 13-07-2010 terminata il 14-07-2010

Approvazione: Delibera n. 16 Seduta Consiliare del 22-05-2012

Pubblicazione: BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 47 del 21-11-2012

Zona urbanistica **NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE (NAF)**

#### NAF - Nuclei di antica formazione: Tipologie di intervento (Titolo II - Capo I)

|  |   |   |   |
|--|---|---|---|
|   | Interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro (Art. 13.2.a)  |   | Interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia e nuova costruzione (Art. 13.2.d) |
|  | Interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro (Art. 13.2.a)  |  | Mantenimento o ripristino delle cortine edilizie (Art. 13.3.a)  |
|  | Interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo (Art. 13.2.b)  |  | Completamento del fronte continuo (Art. 13.3.a)   |
|  | Interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e, in tal caso, col mantenimento della sagoma, del sedime e della facciata prospiciente lo spazio pubblico (Art. 13.2.c) |  | Recupero e realizzazione di corti, cortili e giardini (Art. 13.3.b)   |

Tipologia d'intervento: interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia e nuova costruzione.

Norme tecniche di attuazione N.T.A.: **ART. 12 definizione e ART. 13 disciplina**

Immobile soggetto a convenzione: **NO**

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: **NO**

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità: **NO**

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari: **NO**

Note sulla conformità urbanistica: **Nessuna**

Si riporta di seguito estratto dalle NTA del Piano delle Regole, relativo all'ambito suddetto (art. 12 definizione e art. 13 disciplina).

## TITOLO II - DISCIPLINA D'USO DEL TERRITORIO COMUNALE

### CAPO I - NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

#### art. 12 Definizione

**1.** i nuclei di antica Formazione (naF), sono parti del territorio costituite da tessuti urbani che presentano caratteristiche storiche, identitarie, morfologiche e tipologiche, riconoscibili dalla stratificazione dei processi della loro formazione. **2.** La tav. r.03

- a. i complessi edilizi con valore storico-architettonico intrinseco;
- b. la composizione architettonica e vegetale con carattere-storico-artistico-testimoniale;
- c. i complessi edilizi con valore architettonico intrinseco;
- d. gli immobili con valore estetico-culturale-ambientale;
- e. gli immobili non ricadenti nelle precedenti categorie.

**3. all'interno dei naF:**

a. sono individuati e censiti i beni immobili di interesse artistico, storico, archeologico ed etno-antropologico, nonché i beni paesaggistici che sono sottoposti a tutela e conservazione secondo le disposizioni di legge;

b. sono individuati i tessuti edilizi meritevoli di salvaguardia che assumono valore testimoniale e documentale dei tipi edilizi e dei modelli morfologici costituenti la cultura architettonica e urbanistica dei periodi di formazione, di ricostruzione e di ampliamento della città;

c. sono individuati altresì i tessuti edilizi che devono rispettare le caratteristiche ambientali del contesto urbano.

4. Gli interventi riguardanti aree, immobili o complessi di immobili costituenti altresì beni culturali o paesaggistici promuovono la tutela, la conservazione, la fruizione e la valorizzazione del patrimonio culturale.

**art. 13 Disciplina**

**1. La tav. r.04**

- *NAF – Tipologie di intervento* - identifica e disciplina gli interventi edilizi ammessi negli immobili e nei tessuti indicati all'art. 12 comma 2.

**2. in particolare sono consentiti:**

aa. gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro, per gli immobili di cui all'art. 12 comma 2 lett. a. e b. Gli interventi ammessi sono volti: alla valorizzazione degli aspetti caratteristici che costituiscono specifico valore degli immobili, ossia le loro specifiche connotazioni stilistiche e costruttive, con riferimento all'art. 12 comma 2 lett. a., e sono volti alla conservazione e al ripristino dei caratteri scenografici e ambientali, desumibili dagli elementi di disegno e di arredo del verde e delle alberature, con riferimento all'art. 12 comma 2 lett. b.;

b. gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo per gli immobili di cui all'art. 12 comma 2 lett. c., i quali sono volti a mantenere o valorizzare gli aspetti caratteristici che costituiscono specifico valore degli immobili ossia le loro specifiche connotazioni stilistiche e costruttive;

c. gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e, in tal caso, con mantenimento della sagoma, del sedime e della facciata prospettante lo spazio pubblico per gli immobili di cui all'art. 12 comma 2 lett. d.;

d. gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e nuova costruzione per gli immobili di cui all'art. 12 comma 2 lett. e.

**3. Laddove espressamente indicato dalla tav. r.04**

- *NAF - Tipologie di Intervento,*

gli interventi sugli immobili di cui all'art. 12 comma 2 lett. e. sono consentiti nel rispetto delle seguenti prescrizioni progettuali:

a. mantenimento o ripristino delle cortine edilizie o completamento del fronte continuo; la costruzione in cortina deve arrivare sino alla linea di altezza dell'edificio più basso adiacente alla costruzione; laddove quest'ultimo fosse più basso rispetto all'altezza esistente e fatto salvo il mantenimento dell'altezza esistente;

b. recupero e realizzazione di corti, cortili e giardini;

c. rapporto di copertura (rc):

i.  $rc \leq$  esistente negli interventi sino alla ristrutturazione edilizia;

ii.  $rc \leq 60\%$  negli interventi di nuova costruzione e ristrutturazione urbanistica.

d. all'interno del tessuto urbano Consolidato (tuC), l'edificazione in tutto o in parte all'interno dei cortili dovrà essere di altezza inferiore o pari (fatto salvo il rispetto delle norme igienico-sanitarie e regolamentari esistenti) a quella dell'edificio preesistente. i diritti edificatori potranno essere totalmente o parzialmente trasferiti.

**4.** Qualora sia dimostrata l'impossibilità dell'attuazione delle previsioni stabilite dal comma 3 lett. a. e b. del presente articolo, resta salva la facoltà di procedere con modalità diretta convenzionata relativa alle soluzioni plano-volumetriche, secondo le disposizioni del titolo I delle presenti norme. È consentito il passaggio dalle categorie di intervento della lett. b. a quelle della lett. c. del comma 2 previa presentazione di relazione storico documentale che sia valutata positivamente dalla Commissione per il Paesaggio. Il passaggio dalle categorie di intervento delle lett. b. e c. a quelle della lett. d. è subordinato a preventivo convenzionamento al fine del rilascio dell'idoneo titolo abilitativo a edificare, previa presentazione di relazione storico documentale che sia valutata positivamente dalla Commissione per il Paesaggio.

**Si allegano alla presente relazione estratti della zona dal Piano delle regole del vigente P.G.T. e delle N.T.A.**

## 9. DESCRIZIONE DEL LOTTO

### DESCRIZIONE LOTTO 001

#### 9.1 Descrizione del complesso condominiale

L'unità immobiliare è ubicata al secondo ed ultimo piano di un fabbricato di tre piani fuori terra con tipologia vecchia Milano con disimpegni a ballatoio alle varie unità abitative.

Il fabbricato a corte con affaccio principale su via A. Fioravanti nel quale è inserito l'appartamento pignorato è costituito da un edificio dei primi anni del '900.

La facciata su strada e quelle interne sono intonacate e tinteggiate colore giallo Milano così come quelle sul cortile interno. Il complesso si compone di un corpo di fabbrica che si sviluppa attorno ad un cortile comune centrale.

L'accesso al condominio avviene tramite portone in metallo e vetro dal quale si accede all'androne comune al cortile. Lo stabile non è dotato di portineria.

Il complesso è dotato di un vano scale con ascensore che disimpegna i vari ballatoi di accesso agli immobili.

Il cortile comune è pavimentato con pietra a spacco.

I pavimenti delle scale condominiali sono caratterizzati da lastroni di pietra con pianerottoli in piastrelle in gres, la balaustra delle scale è in ferro battuto verniciato con corrimano sempre in metallo.

I ballatoi sono pavimentati in piastrelle in gres con balaustra in cemento.

**Stato del fabbricato:** la facciate interne sono in buono stato di manutenzione, le dotazioni condominiali e le parti comuni sono di recente realizzazione.

Il tutto come documentato dalle fotografie del fabbricato inserite nel fascicolo allegato alla presente relazione.

#### Stato generale buono

#### 9.2 Descrizione dell'unità immobiliare

L'appartamento posto al piano secondo è composto da ingresso/soggiorno, due camere, disimpegno e bagno.

#### Materiali

tavolati in forati intonacati e tinteggiati

plafoni intonacati e tinteggiati

pavimenti in piastrelle in tutto l'appartamento, pavimento e rivestimento in piastrelle nel locale bagno e pareti cucina.

porta di ingresso semi-blindata

porte interne in legno con inserto in vetro

serramenti in legno, bagno in ferro

sistema di oscuramento con tapparelle in legno.

bagno dotato di: lavabo, wc e vasca.

#### Stato generale cattivo stato manutentivo/da ristrutturare

*Nota: sono presenti estese macchie di muffa lungo le pareti perimetrali e sui plafoni soffitto dovute a fenomeni di condensa e vecchie perdite d'acqua dalla copertura edificio.*

## **Impianti**

impianto citofonico (non funzionante)

impianto elettrico sottotraccia, 220 V

impianto rete gas: tubazioni a vista, alimentazione a metano

impianto idrico sottotraccia

impianto di riscaldamento autonomo caldaia interna Vaillant per il riscaldamento/produzione acqua sanitaria. Radiatori in ghisa.

Condizionamento ambiente soggiorno tramite apparecchio split Airgel (non funzionante)

Gli impianti appaiono visivamente essere stati manomessi, in particolar modo l'impianto elettrico e la caldaia a gas.

### **Stato generale impianti da mettere a norma.**

***Nota bene:*** nel corso del sopralluogo si è rilevato che il disimpegno della seconda camera viene utilizzato come locale cucina. Per il R.E. del Comune di Milano ciò non è possibile la cucina va posizionata in ambiente areato ed illuminato.

## 10. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

### 10.1 Criterio di stima

**Analogico comparativo** Il criterio di stima adottato per la valutazione della proprietà esaminata, è quello diretto o "a valore di mercato", che prevede la moltiplicazione della superficie commerciale per il valore al metro quadro, ottenuto dalle diverse fonti e tenendo conto dei vari coefficienti correttivi.

Le fonti esaminate per la determinazione del valore base di stima, sono di seguito riportate.

### 10.2 Fonti di informazione

Agenzie locali - siti web specializzati in annunci immobiliari – **periodo attuale**

Banca dati dell'Agazia del Territorio (osservatorio del mercato immobiliare) - **O.M.I 2° semestre 2017**

Banca dati dell'Osservatorio Immobiliare della Camera di Commercio di Milano e provincia - **TEMA 1° semestre 2017**

### 10.3 Valutazione

**1) Agenzie immobiliari della zona**, il sottoscritto ha rilevato che i prezzi di offerta di vendita, per beni consimili per ubicazione, consistenza e stato (in zona si sono recuperate solo offerte di vendita per immobili in buono stato manutentivo/ristrutturati), è risultato essere pari ad **€ 3.920/ m<sup>2</sup>**

**2) O.M.I Banca dati quotazioni immobiliari Agenzia del Territorio.** Comune di **Milano** fascia semicentrale abitazioni di tipo civile stato conservativo ottimo è di: **€ 3.700/m<sup>2</sup> – 4.600/m<sup>2</sup>**.

**3) T.E.M.A. Rilevazione dei prezzi degli - immobili sulla piazza di Milano e Provincia** Comune di **Milano** zona Sapri-Procaccini appartamenti recenti-ristrutturati: **€ 3.200/m<sup>2</sup> – 4.100/m<sup>2</sup>**.

Considerando l'attuale situazione del mercato immobiliare, e tenendo conto di uno scarto medio tra quanto richiesto in fase di offerta sul mercato ed il prezzo finale pari al 10%, tenuto conto anche della quotazione O.M.I. e T.E.M.A. (valori ricavati da vendite effettive sul mercato), si può individuare nella zona il valore di seguito espresso come il più probabile valore di mercato di vendita di un immobile nello stato conservativo appurato e data la tipologia dello stesso.

**Valore di mercato degli immobili nella zona considerata: € 3.900,00/m<sup>2</sup>**

I suddetto valore può essere incrementato o diminuito fino al 30% in relazione allo stato di conservazione, all'ubicazione ed alla qualità dell'immobile oltre che allo stato e la qualità del fabbricato in cui è inserito.

Nota bene: in base alle effettive condizioni dell'appartamento che richiede una completa ristrutturazione prima di essere abitato così come un ripristino e messa a norma degli impianti si è pensato di applicare un correttivo del valore dell'immobile dal valore di zona pari al valore di una ristrutturazione completa dell'immobile stesso in tutte le sue parti.

**si applica perciò nella presente stima un coefficiente di differenziazione rispetto ai valori di zona pari a**

**-30%**

**Valore finale applicato nella presente stima: € 2.730,00/ m<sup>2</sup>**

**Dati metrici del bene:**

superficie complessiva dell'unità immobiliare: 59,00 mq  
 altezza interna 290 cm.

**10.5 Valutazione del lotto**

| <b>TABELLA RIASSUNTIVA VALUTAZIONE APPARTAMENTO</b> |                            |        |                      |                   |                   |
|---|----------------------------|--------|----------------------|-------------------|-------------------|
| TABELLA DI CALCOLO RIASSUNTIVA                      |                            |        |                      |                   |                   |
|   | Superficie                 | Coeff. | Sup. equiv.          | €/ m <sup>2</sup> | Valore €          |
| Appartamento  | m <sup>2</sup> 59,00       | 1,00   | m <sup>2</sup> 59,00 | <b>2.730,00</b>   | 161.070,00        |
| Balconi   | m <sup>2</sup> -           | -      | m <sup>2</sup> 0,00  | c.s.              | 0,00              |
| Cantina   | m <sup>2</sup> -           | -      | m <sup>2</sup> 0,00  | c.s.              | 0,00              |
|   |                            |        |                      |                   |                   |
| Tot. superficie commerciale                         | <b>m<sup>2</sup> 59,00</b> |        |                      |                   | 161.070,00        |
| <b>TOTALE ARROTONDATO</b>                           |                            |        |                      |                   | <b>161.000,00</b> |

Valore dell'immobile nello stato di fatto e nel contesto in cui si trova:

**VALORE DEL BENE**

**€ 161.000,00**

**10.6 Giudizio di comoda divisibilità**

Non richiesto – vendita intera quota

### 10.7 Adeguamenti e correzioni della stima

Regolarizzazioni richieste per la vendita del lotto:

|  |             |
|--|-------------|
| - Abbattimento forfettario (nella misura del 5% del valore venale) per l'assenza di garanzia per vincoli occulti come da disposizione del G.E.:                      | € 8.050,00  |
| - Spese tecniche di regolarizzazione catastale:  | € 0,00      |
| - Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica:   | € 0,00      |
| - Rimborso forfettario spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla data della relazione di stima:   | € 12.026,38 |
| - Certificazione impianti (valutati nei costi di ristrutturazione):  | € 0,00      |
| - Riduzione 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 (vendita intera quota): | € 0,00      |

Totale adeguamenti e correzioni alla stima €. **20.076,38**

**VALORE IMMOBILE** al netto degli adeguamenti ed abbattimenti nello stato di fatto in cui si trova:

|  |                     |
|--|---------------------|
| <b>VALORE LOTTO 001</b> (a seguito adeguamenti e correzioni) | <b>€ 140.923,62</b> |
|--|---------------------|

**10.8 Prezzo base d'asta**

|   |                     |
|---|---------------------|
| <b>PREZZO BASE D'ASTA LOTTO 001</b> (arrotondato) | <b>€ 140.000,00</b> |
|---|---------------------|

Valore di vendita del lotto nello stato di **"libero"**

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| <b>PREZZO BASE D'ASTA LOTTO 001</b> | <b>€ 120.000,00</b> |
|-------------------------------------|---------------------|

Valore di vendita del lotto nello stato di **"occupato"**

Data: 09-04-2018

L'Esperto alla stima arch. Domenico Benussi



**11 ELENCO ALLEGATI DOCUMENTALI****Lotto 001**

1. Allegato fotografico - fotografie esterne ed interne -
2. Visura storica attuale
3. Planimetria catastale attuale
4. Verifica esistenza certificazione energetica immobile ed eventuale pratica
5. Avviso di sopralluogo del perito incaricato
6. Richiesta indagine contratti Agenzia delle Entrate  
Risposte Agenzia delle Entrate ed eventuale contratto
7. Copia atto di provenienza/Nota trascrizione atto di provenienza/Certificato notarile
8. Copia atto di pignoramento/Nota trascrizione atto di pignoramento
9. Visura ipotecaria attuale
10. Spese condominiali - report amministratore -
11. Richiesta visura copia atti Comune - Copia Concessione/Licenza Edilizia/Pratiche amministrative/Agibilità
12. Estratto P.G.T. /Legenda P.G.T./ Norme di attuazione P.G.T.
13. OMI Banca delle quotazioni immobiliare Agenzia delle Entrate/T.E.M.A. Servizi immobiliari Camera Commercio Milano e Provincia/Offerte agenzie immobiliari di zona
14. Dichiarazione del CTU invio copia relazione alle parti