

# TRIBUNALE di MILANO

III SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

## Esecuzione Forzata

Creditore procedente:

contro

Esecutato:

Unità immobiliare sita in: Milano, via Padova n. 175

# RGE 3935/2014

Giudice:

Esperto Nominato:

Custode giudiziario:

### RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA e STIMA IMMOBILIARE

Albo degli Architetti della Provincia di Milano  
Albo dei Consulenti del Tribunale di Milano

con studio in Milano:

INDICE SINTETICO						
<b>LOTTO UNICO</b>						
Ubicazione:	Via Padova 175, Milano					
Corpo:	Appartamento					
Piano:	Piano 5					
Dati Catastali:	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Consistenza	Rendita
	203	257	707	A/3	4,5 vani	511,29 €
<b>STATO DI POSSESSO</b>						
						Codice Fiscale
Nome e Cognome:						
Proprietà:	Proprietà per 1/1					
<b>CONTRATTI DI LOCAZIONE</b>						
Esistenza:	NO					
<b>CONVENZIONI MATRIMONIALI</b>						
Convenzioni e provvedimenti assegnazione casa coniugale:				NESSUNA		
<b>CREDITORI</b>						
Creditore Procedente:	Condominio di via padova 175, Milano					
Creditori Iscritti:	Banca Popolare Verona e Novara				NON INTERVENUTO	
<b>REGOLARITA' URBANISTICA</b>						
CONFORME	Tessutidi rinnovamento urbano					
<b>REGOLARITA' EDILIZIA</b>						
CONFORME/NON	SANABILE		Spese Tecniche	Circa	1.000,00 €	
			Sanzione	Circa	1.000,00 €	
			Spese ripristino	Circa	300,00 €	
<b>REGOLARITA' CATASTALE</b>						
CONFORME/NON	SANABILE		Aggiornamento Catastale	Circa	500,00 €	
<b>APE (Attestato di Prestazione Energetica)</b>						
NON PRESENTE						
<b>STIMA E CONSISTENZA</b>						
SUPERFICIE COMMERCIALE	70,6 mq commerciali (calcolata secondo il DPR 138 del 23/03/1998)					
VALORE UNITARIO DI STIMA	1600,00 €/mq valutazione nello stato in cui si trova (al lordo delle decurtazioni)					
<b>PREZZO</b>						
Valore di stima (al lordo delle detrazioni):				112.960,00 €		
Prezzo di vendita nello stato "libero" (al netto delle detrazioni)				99.900,00 €		
Prezzo di vendita nello stato "occupato" (al netto delle detrazioni)				79.900,00 €		

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA e STIMA IMMOBILIARE**

Il sottoscritto Architetto [redacted] on studio in Milano in Via Jacopo dal Verme 5, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Milano al [redacted] e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale di Milano al [redacted] con ordinanza del G.E. Dott.ssa [redacted] data 08/09/2017 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 23/10/2017 alla presenza del Custode Giudiziario nominato oltre che dell'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 puntuazione, si precisa quanto segue:

\*\*\* \*\*

**DESCRIZIONE SOMMARIA:**

***Caratteristiche della zona:***

L'edificio del quale fa parte l'unità immobiliare è ubicato in Via Padova che è un importante asse viabilistico posto nella periferia Nord-Est del Comune di Milano. La zona è da considerare a traffico sostenuto con scarsa presenza 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 e della grande distribuzione; scuole per l'infanzia e del grado inferiore. Le scuole di grado superiore quale istituti tecnici, licei e università sono presenti e raggiungibili con i mezzi pubblici. La zona inoltre è ottimamente servita di spazi per attività ricreative e svago; servizi sanitari di prima necessità o di urgenza e di emergenza.

***Urbanizzazioni:***

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.

***Principali collegamenti pubblici:***

La zona è servita dai mezzi pubblici di superficie in particolare è presente nelle vicinanze del condominio la fermata dell'autobus n. 56 e la fermata "Cimiano" sulla Metropolitana Verde M2. Via Padova costituisce un'importante asse viabilistico di penetrazione dalla periferia alla zona centrale (p.le Loreto) della città di Milano oltre che di collegamento con la A-51 (Tangenziale Est di Milano).

**Lotto UNICO: appartamento sub 707**  
**Bene immobile sito in Milano**  
**via Padova n. 175**

**Lotto unico:**

Unità immobiliare sita in Milano, in via Padova 175.

Appartamento al piano 5° composto di tre locali, oltre servizi e accessori. Sviluppa una superficie di circa **70,6 mq commerciali**.

**1. IDENTIFICAZIONE IN CATASTO** (allegato 6)

**Appartamento:** Fg. 203, part. 257, sub. 707, zona cens. 3, cat A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita € 511,29,  
Milano, via Padova 175 piano 5

**Coerenze appartamento da nord in senso orario:**

parti comuni (vano scala e ascensore), proprietà di terzi, affaccio su via Padova, proprietà di terzi al mappale 263, affaccio su cortile al mappale 257

**2. STATO DI POSSESSO** (allegato 6)

**Bene: lotto unico** – appartamento sub 707

**Intestazione:**

- [redacted] proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

**3. STATO ID OCCUPAZIONE** (allegato 11)

Da interrogazione in anagrafe tributaria **non risultano** registrati contratti di locazione a nome del sig. T. [redacted] (soggetto esecutato) come dante causa

**4. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

come riportato nel certificato notarile (allegato 3) e verificato nel rogito (allegato 4)

**4.1 Precedenti proprietari (nel ventennio)**

- "Con atto a rogito dott. [redacted] notaio in Milano in data 4 marzo 1981 n. 2747/592 di repertorio, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano in data 19 marzo 1981 ai nn. 10924/8897, la signora [redacted] vendeva a [redacted] [redacted] nuda proprietà e a [redacted] l'usufrutto un appartamento al piano 5° con servizi sito in Milano Via Padova n. 175, contraddistinto al Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:  
Foglio 203, Mappale 257 subalterno 47

- ricongiungimento di usufrutto del 12 maggio 1983 in morte di [redacted]

-ricongiungimento di usufrutto del 27 aprile 2000 in morte [redacted].

**4.2 Attuali proprietari:**

- "Con atto a rogito dott. [redacted] notaio in Milano in data 4 giugno 2004 n. 64448/12887 di repertorio, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano in data 15 giugno 2004 ai nn. 43663/24593, il signor Dal [redacted] vendeva a [redacted] [redacted] un immobile sito in Milano Via Padova n. 175, contraddistinto al Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:  
Foglio 203, Particella 257 subalterno 707 cat. A3 vani 4,5 piano 5" (allegato 4)

Il sottoscritto PE segnala che nel corso delle verifiche effettuate ha rilevato delle incongruenze tra quanto riportato negli atti di provenienza succedutisi negli anni ed in particolare:

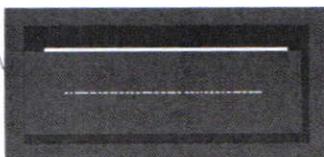
- Dalla lettura dell'atto di pignoramento (allegato 2) alla pagina 1 si rileva: *"in Comune di Milano, appartamento sito al piano 1 (mentre l'unità immobiliare di cui si tratta è al piano 5°), del fabbricato di via Padova n. 175, di vani 4, come meglio identificato al NCEU al foglio 203, particella 257, subalterno 707, nat. A3"*
- Dalla lettura del rogito del Notaio emerge che: *"appartamento ad uso abitazione al piano quinto, composto di tre locali oltre servizi, già individuato al cessato catasto urbano di detto Comune al mappale 706 sub. 47 ed attualmente censito al catasto fabbricati come segue: foglio 203, mappale 257, subalterno 707..."*
- Dalla visura storica si rileva che l'appartamento risulta così censito: foglio 203, particella 257, sub 707, piano 5 – (ACCATSTAMENTO n. 582.1/2004 del 4/2/2004 protocollo n. 63174 in atti dal 04/02/2004. Il sub 707 (sopra indicato) non deriva da alcun subalterno precedentemente soppresso/variato. Anche la planimetria catastale (allegato 6) dell'unità immobiliare sub 707 riporta la dicitura "piano quinto"
- Al momento del sopralluogo, in data 23/10/2017, è stato visionato l'appartamento sito al piano quinto, alla presenza dell'esecutato il [REDACTED] che agli atti compare come proprietario per la quota di 1/1.
- Dalla visione dei fascicoli edilizi di costruzione, si evidenzia che l'intero complesso di via Padova 175 è stato realizzato a cavallo tra gli anni '50 e '60.  
Il PE ha verificato presso l'Ufficio condono del Comune di Milano, che ha comunicato verbalmente, che agli atti non risultano presentate domande di condono.
- Dalla lettura del certificato notarile (alla pagina 2) si osserva quanto segue: *"cronistoria: con atto a rogito [REDACTED] Notaio in Milano in data 4 marzo 1981 n. 2747/592 di repertorio, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano in data 19 marzo 1981 ai nn. 10924/8897...omissis...un appartamento al piano 5° con servizi sito in Milano, via Padova 175, contraddistinto al catasto Fabbricati di detto Comune come segue: foglio 203, mappale 257, subalterno 47..."*  
Dal sito dell'Agenzia delle Entrate si è quindi ottenuta la nota di trascrizione relativa di tale atto di compravendita (allegato 3.1) di cui si riporta per estratto quanto segue: *"in Comune di Milano, a parte dello stabile posto in via Padova 175. Le seguenti porzioni occupate: un appartamento al piano quinto di tre locali e servizi, già individuato col mappale 706 sub 47 è ora censito nel N.C.E.U. alla partita 80881 come segue: foglio 203, mappale 257 subalterno 47, via Padova 175, P1"*
- Si è pertanto reso necessario procedere ad un approfondimento di indagine mediante una visura storica sull'immobile dalla quale è emerso che l'unità immobiliare catastalmente censita al foglio 203, particella 257, sub 47, era posta al piano primo di via Padova 175 e a questa unità immobiliare corrispondevano soggetti (intestati vari che si sono succeduti negli anni) diversi da quelli riferiti alla procedura in oggetto.

Per quanto sopra esposto, ne deriva che l'unità immobiliare oggetto della presente procedura sub 707 È effettivamente quella ubicata al piano quinto e corrisponde ai dati catastali di cui alla visura (allegato 6): via Padova 175, piano 5°

Foglio 203, particella 257, subalterno 707

Identificazione avvenuta con ACCATSTAMENTO (n. 582.1/2004) del 04/02/2004 protocollo n. 63174 in atti dal 04/02/2004

Risulta di proprietà del s [REDACTED] per 1/1 in regime di separazione dei beni



**5 Ispezione ipotecaria – Elenco sintetico delle formalità (allegato 5):**

Bene: LOTTO UNICO

- **Appartamento part. 257, sub 707** - Via Padova 175, Milano

**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 15/06/2004 – Registro Particolare 24593 Registro Generale 43663

Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 64448/12887 del 04/06/2004

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

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

ISCRIZIONE del 15/06/2004 – Registro Particolare 9544 Registro generale 43664

Pubblico Ufficiale [redacted] Repertorio 64449/12888 del 04/06/2004

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO (allegato 5.1)

A favore: Banca Popolare di Verona e Novara SCRL

Contro [redacted]

Debitore non datore [redacted]

Garanzia: 266.000,00 €

TRASCRIZIONE del 21/01/2015 – Registro Particolare 1754 Registro Generale 2510

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 25351 del 11/12/2014

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A favore: Condominio via Padova 175, Milano

Contro [redacted]

Immobili: **piena proprietà del bene censito al foglio 203 particella 257 sub. 707**

**6 Regolarità edilizia (allegato 10): NON CONFORME**

A seguito delle richieste di accesso agli atti di fabbrica inoltrate al Comune di Milano, ed a seguito della visione del relativo fascicolo il PE rileva quanto segue:

- In data 25/09/1958 viene rilasciata "licenza per opere edilizie" n. 2924 (atti 168915/35542/1958)
- In data 05/07/1959 viene rilasciata "Licenza per opere edilizie" (atti 133648/25788/1959), in variante alla precedente licenza n. 2924 del 25/09/1958
- In data 17/09/1964 viene rilasciata "Licenza di occupazione" dello stabile in Milano al n. 175 di via Padova.
- **CONDONI:** l'Ufficio Condoni del Comune di Milano, a seguito di richiesta del sottoscritto PE circa l'esistenza di pratiche di condono sull'immobile oggetto della presente stima, in data 14/03/2018 ha risposto (verbalmente) che non risultano presentate domande di condono.

Durante il sopralluogo sono state rilevate difformità tra lo stato di fatto e le planimetrie di progetto di cui alle pratiche edilizie:

- Costruzione di un ripostiglio in quota (in muratura) nel corridoio di distribuzione dei locali
- Apertura di un varco di collegamento tra il locale cucina e la camera da letto singola

Per quanto sopra specificato, il sottoscritto perito accertata la NON CONFORMITA' EDILIZIA dell'unità immobiliare oggetto di stima indica le spese tecniche e le sanzioni, di cui si terrà conto nella stima finale, necessarie per la regolarizzazione edilizia.

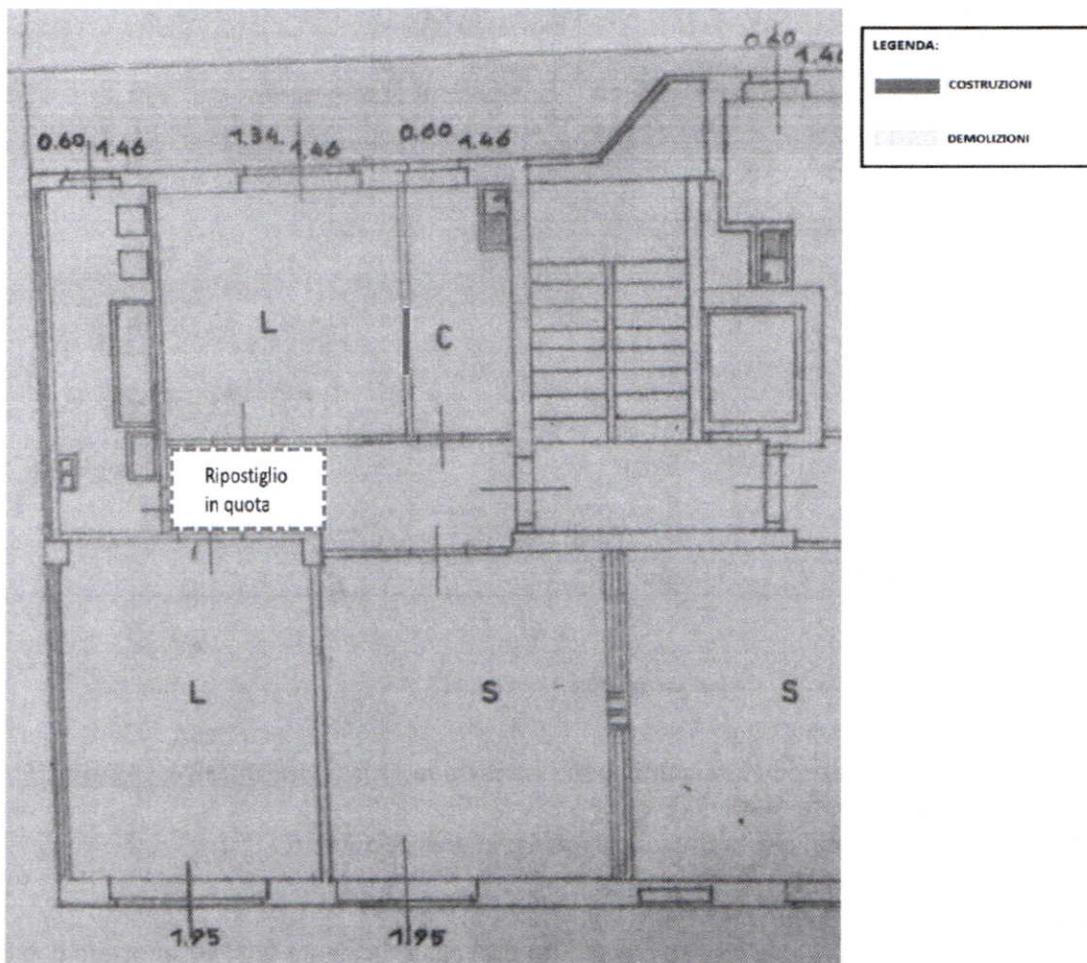
In merito all'edificazione del ripostiglio in quota, dovrà essere presentata una pratica edilizia in sanatoria:

- Sanzione: 1.000,00 € (circa)
- Spese tecniche: 1.000,00 € (circa)
- Aggiornamento catastale: 500,00 € (circa)

L'intervento riguardante l'apertura di un varco tra il locale soggiorno e la camera da letto singola può essere regolarizzato solamente prevendendo della muratura in quanto, da normativa, la cucina non può essere direttamente collegata al locale attualmente ad uso camera da letto come anche indicato nella planimetria di progetto di cui alla pratica edilizia depositata in atti.

Dovrà essere prevista il ripristino della muratura per la chiusura del varco praticato abusivamente

- Edificazione per chiusura varco: 300,00 € (circa)



Estratto planimetria di progetto della pratica edilizia in atti  
Si riportano le difformità riscontrate tra lo stato di fatto e le planimetrie di progetto



**7 Regolarità catastale (allegato 7):**

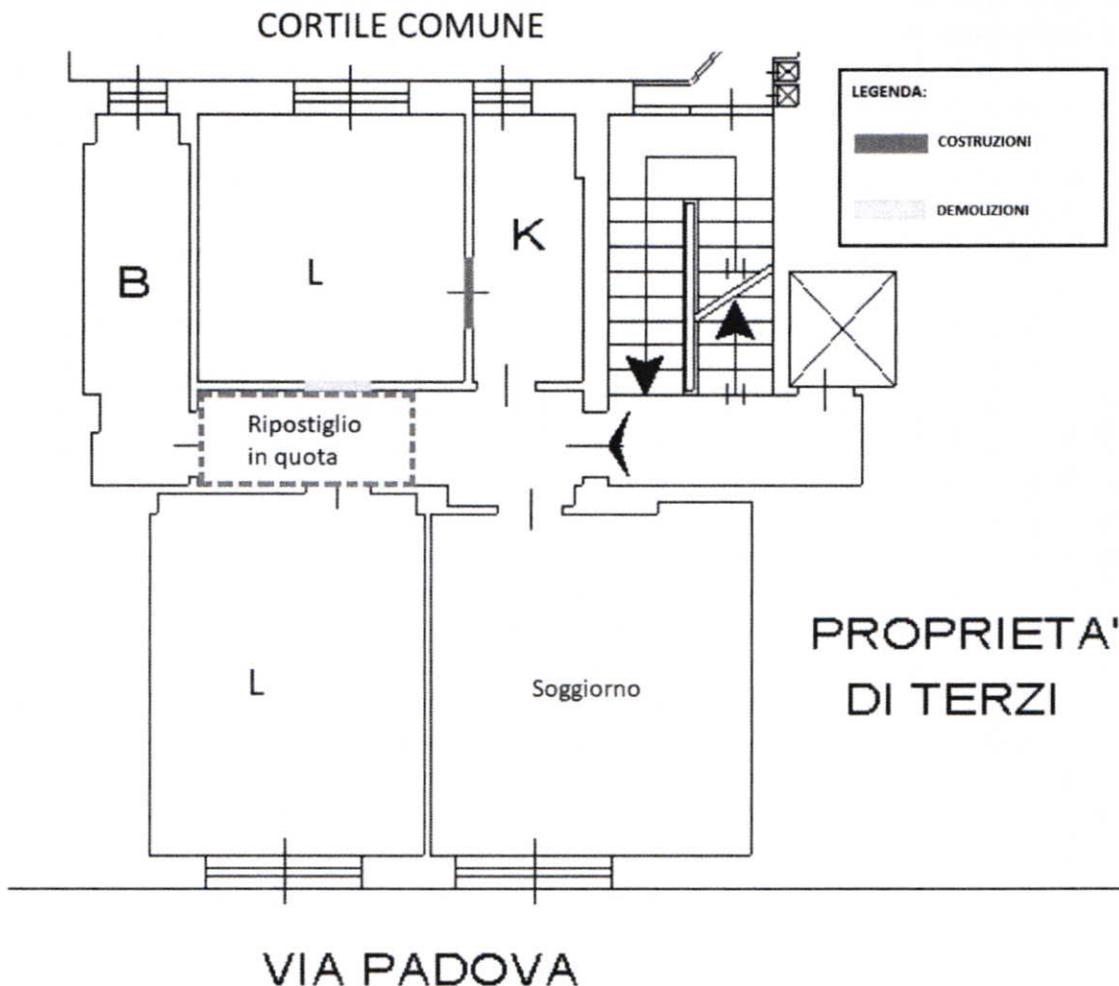
**Appartamento sub 707: NON COFORME**

Data di presentazione planimetria catastale: 04/02/2004

Durante il sopralluogo il sottoscritto PE ha rilevato alcune difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale attualmente depositata presso l'Ufficio del Catasto.

Tali difformità consistono in:

- Costruzione di un ripostiglio in quota nel corridoio di distribuzione dei locali.
- Manca il varco di accesso alla camera da letto direttamente dal disimpegno/corridoio, già presente nella pratica edilizia in atti.
- Esistenza di un varco tra la cucina e la camera da letto vietato dalla normativa vigente.



Per quanto sopra specificato, il sottoscritto perito accerta la NON CONFORMITÀ CATASTALE dell'unità immobiliare oggetto di stima.

Le spese tecniche e le sanzioni, sono state indicate al precedente punto 6

**8 Regolarità Urbanistica (allegato 9): CONFORME**

È verificata la conformità urbanistica - 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 il complesso residenziale 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.

**9 Spese di gestione condominiale (allegato 12):**

L'Amministrazione condominiale, in data 15/03/2018 ha fornito le seguenti informazioni:

**Appartamento sub 707**

Spese ordinarie medie annue di gestione dell'immobile:

- Spese medie ordinarie di gestione calcolate (circa) € 2.200,00

Spese condominiali scadute ed insolute (gestione ordinaria):

- Spese insolute gestione 2016/2017: € 2.178,66  
- Spese insolute gestione alla data 15.1.18: € 2.445,87

Spese condominiali scadute ed insolute (gestione straordinaria):

nessuna

N.B. L'amministratore informa che in data 29/09/2017 (successiva alla data di trascrizione del pignoramento) sono stati deliberati lavori di manutenzione straordinaria.

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

Millesimi:

- Millesimi di proprietà: 15,04/1000  
- Millesimi ascensore: 27,00/1000  
- Millesimi riscaldamento: 194,90/1000  
- Millesimi custode 16,00/1000

**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 fabbricato è dotato di ascensore di sbarco al piano

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Il complesso condominiale è dotato di servizio di portineria

**10 Attestazione Prestazione Energetica: NON PRESENTE**

Dalla ricerca effettuata presso il catasto energetico NON RISULTA depositato l'attestato di prestazione energetica riferita all'unità immobiliare oggetto della presente procedura.

L'amministratore pro-tempore ha fornito copia dell'attestato di prestazione energetica (estratto allegato 12) Protocollo 15146-005785-08 con validità sino al 12.01.2019; redatto a livello condominiale dove vengono indicate però le unità immobiliari catastalmente censite al foglio 203, particella 257, sub 1-70 site in via Padova 175, Milano.

Si rileva quindi che l'unità immobiliare oggetto della presente stima sub 707, non è presente nell'elenco.

In merito all'Attestato di Prestazione Energetica si precisa che secondo quanto previsto rispettivamente nel punto 3, lettera b) e nel punto 4, lettera a) dell'Allegato alla dgr. 3868/2015 del 17.07.15 Regione Lombardia, che recepisce i Decreti interministeriali del 26 giugno 2015 attuativi del D.lgs. 192/2005 così come modificato dalla L. 90/2013, si legge: *"..l'obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resta escluso per i*

*provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguenti a procedure esecutive singole o concorsuali.” e “..L’obbligo di indicare le caratteristiche energetiche degli edifici e delle singole unità immobiliari in occasione della pubblicazione di annunci commerciali che hanno come oggetto la loro vendita o locazione resta escluso per gli edifici che non rientrano nell’ambito di applicazione dell’obbligo di dotazione e allegazione della certificazione energetica, di cui al precedente punto 3.”*

Inoltre, nel Decreto n. 224 del 18/01/2016 relativo a “*integrazioni alla disciplina per l’efficienza energetica degli edifici definita con decreto 6480 del 30/07/2015*”, si legge che:

*“ con dgr. 3868 del 17.7.2015 sono state approvate le Disposizioni in merito alla disciplina per l’efficienza energetica degli edifici ed il relativo attestato di prestazione energetica a seguito dell’approvazione dei decreti ministeriali per l’attuazione del d.lgs. 192/2005, come modificato con l. 90/2013”;*

e che: - “ *con decreto regionale n. 6480 del 30.7.2015 è stato approvato il suddetto “testo unico”, con i relativi allegati”;*

e che: - “*rilevato che la concreta applicazione della disciplina approvata con il suddetto decreto ha posto in evidenza la necessità di chiarire gli adempimenti necessari in relazione ad ulteriori fattispecie, nonché di correggere alcuni refusi; considerata la necessità di integrare le disposizioni approvate con decreto n. 6480/2015 per recepire quanto sopra rilevato nonché per fornire ulteriori precisazioni..... Visto il documento allegato, relativo all’integrazione delle disposizioni in merito alla disciplina per l’efficienza energetica degli edifici approvate con decreto 6480 del 30.7.2015;*

*Dato Atto che il presente provvedimento rientra tra le competenze della UO Energia e Reti Tecnologiche, individuate dalla DGR n° 87 del 29 aprile 2013 e dal decreto del Segretario generale n° 7110 del 25 luglio 2013;*

*DECRETA di approvare, quale parte integrante e sostanziale del presente decreto, l’allegato documento relativo all’integrazione delle disposizioni in merito alla disciplina per l’efficienza energetica degli edifici approvate con decreto 6480 del 30.7.2015.*

Al punto 1.1 dell’allegato documento si legge:

*“E’ confermata l’esclusione dall’obbligo di allegazione dell’APE per i provvedimenti giudiziari portanti trasferimenti immobiliari conseguenti a procedure esecutive individuali o concorsuali. E’ abrogato quanto previsto al punto 10.4 del decreto regionale n. 6480 del 30.7.2015.*

Lo scrivente prende atto dell’attuale normativa e, al fine di non gravare sulla procedura con inutili costi, non procede alla redazione del documento.

- **Resta inteso che qualora il Giudice o il Delegato dovessero ritenere necessario l’APE lo scrivente si rende disponibile fin da ora alla sua redazione e al riguardo fornirà opportuno preventivo per le relative prestazioni professionali oltre le eventuali spese accessori.**

## 11 DESCRIZIONE

### **Componenti edilizie del complesso condominiale:**

Il complesso condominiale, che è stato realizzato all’inizio degli ’60 su progetto degli Architetti Asnago e Vender (importante studio di architettura della compagine Milanese e Italiana di quegli anni), è destinato a prevalentemente a residenza con presenza di attività commerciali al PT.

Il complesso edilizio, è costituito da due corpi di fabbrica principali oltre che da un copro di un solo piano fuori terra di collegamento tra i due fabbricati.

Il primo fabbricato, posizionato direttamente su via Padova, è un edificio a doppia altezza; una parte di 7 piani (8 fuori terra) con corpo rientrante, sulla sommità, rispetto al filo di facciata è servito da un corpo scala e l’altra di 8 piani (9 fuori terra) servita da un secondo corpo scala.

Il secondo corpo di fabbrica, interno rispetto a via Padova, è un edificio di 7 piani fuori terra servito da un unico corpo scala che a sua volta distribuisce ai singoli piani altrettanti ballatoi

per l'accesso alle singole unità immobiliari.

E' da segnalare la facciata su via Padova che risulta in parte rivestita con pietra di Ceppo Lombardo ed in parte con intonaco, mentre la facciata interna e le facciate del corpo di fabbrica interno sono intonacate. In generale il Complesso edilizio si presenta in discrete condizioni di manutenzione /conservazione.

Da via Padova si accede ad uno spazio/cortile interno di connessione tra i due corpi di fabbrica costituenti il complesso condominiale. Dal cortile si accede all'androne del corpo di fabbrica su via Padova, nel quale è posta anche la guardiola del custode, che da accesso alla scala della parte di fabbricato di 7 piani fuori terra nella quale, al quinto piano (sesto fuori terra) è ubicata l'unità immobiliare oggetto della presente perizia di stima.

#### **Componenti edilizi specifici appartamento:**

APPARTAMENTO - L'unità immobiliare che è posta al 5° piano (6° fuori terra) del corpo di fabbrica basso prospettante direttamente su via Padova, si presenta generalmente in discrete condizioni di manutenzione e conservazione.

Dal pianerottolo comune, sul quale sbarcano l'ascensore e la scala, che distribuisce 2 unità immobiliari ad uso residenziale, si accede all'ingresso dell'appartamento.

L'ingresso si collega direttamente ad un corridoio che distribuisce a sua volta tutti i locali dell'appartamento.

Il corridoio distribuisce a destra i locali con affaccio sul cortile comune interno: la cucina; la camera da letto singola (collegato sia al corridoio che alla cucina); e il locale igienico posto sul fondo del corridoio; quest'ultimo distribuisce a sinistra la camera da letto matrimoniale ed il soggiorno (entrambi con affaccio su via Padova).

Tutti i locali sono dotati di finestre che permettono la naturale aereazione e illuminazione.

#### **Caratteristiche:**

- esposizione: doppia;
- pareti esterne: la facciata del corpo di fabbrica principale che prospetta su via Padova è in parte rivestita con pietra Ceppo Lombardo e in parte, come la facciata interna, è intonacata.
- Pareti interne: zona soggiorno, camere da letto e disimpegno sono normalmente intonacati e tinteggiati. Le pareti dei bagni sono rivestite con piastrelle in ceramica, originali dell'epoca di costruzione) sino ad un'altezza di circa 170 cm; la parete attrezzata della cucina è rivestita in piastrelle (originali dell'epoca di costruzione)
- pavimenti: marmette di graniglia di marmo e cemento (originali dell'epoca della costruzione) in tutti i locali
- porte d'accesso: portoncino di tipo normale con doppia serratura
- serramenti esterni: alluminio con doppi vetro
- porte interne: ante tamburate a battente in legno verniciato (originali dell'epoca di costruzione)
- sanitari e rubinetterie: di tipo economico in discreto stato di conservazione
- impianto citofonico: presente e funzionante
- impianto elettrico: sottotraccia
- impianto idrico: sotto traccia
- impianto termico: riscaldamento centralizzato con diffusione a pannelli
- impianto di raffrescamento estivo: non presente
- acqua calda sanitaria: con scaldabagno acs istantaneo installato in cucina
- altezza dei locali: 290 cm circa.
- condizioni generali: discrete

## 12 STIMA Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale complessiva viene calcolata, 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	Coeff.	Superficie commerciale
Appartamento	superficie lorda	70,6	1,00	70,6

12

## 13 STIMA

**Criterio di stima:** Premesso che la stima si riferisce alla data odierna, avuto riguardo alla natura e destinazione dei beni, il sottoscritto perito estimatore, A seguito delle verifiche tecniche ed i rilievi metrici, che il sottoscritto tecnico ha potuto effettuare in loco, ha individuato con meticolosità tutti gli elementi che possono influire sul valore venale dello stesso, svolgendo apposite ricerche presso operatori economici/commerciali del settore della zona interessata, attraverso i mezzi di informazione disponibili, mediante consultazione del bollettino sulla "Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e provincia – 2° semestre 2017", Borsa Immobiliare/Camera di Commercio di Milano, dalla consultazione del bollettino Agenzia del Territorio-OMI, 2° semestre 2017, nonché da conoscenze personali nel settore, onde avere a disposizione ampie ed attendibili elementi di confronto.

Nelle valutazioni tecniche si sono attentamente considerate le condizioni intrinseche ed estrinseche del mercato immobiliare della zona nella quale si trova l'immobile ed i servizi ad esso riconducibile; di unità immobiliari simili in zona oltre le condizioni generali del comparto edilizio e quelle specificatamente riferite all'unità immobiliare oggetto della presente procedura.

In funzione dello scopo della richiesta di stima, si sono presi in considerazione alcuni metodi estimativi. Considerate le richieste del quesito ed i metodi di valutazione disponibili nell'ambito della stima di un immobile, si ritiene che il metodo "comparativo" sia quello più idoneo, in questo specifico caso, ad individuare il più probabile valore commerciale del bene immobile oggetto della presente procedura. Detto metodo si basa sul confronto dell'oggetto di stima con altri beni di caratteristiche analoghe e/o simili presenti sul mercato immobiliare, permettendo di determinare "il più probabile valore economico".

Applicando tale metodo ne consegue che la superficie vendibile complessiva, valutata in mqe (metri quadri equivalenti), è stata determinata considerando la sommatoria delle superfici commerciali (comprensive delle superfici corrispondenti alla proiezione in pianta delle pareti perimetrali esterne e/o al 50% se a confine con altrui proprietà) di cui è composta l'unità immobiliare. Dette superfici sono state rese equivalenti mediante l'applicazione dei consueti coefficienti di confronto e trasformazione normalmente utilizzati nelle tecniche estimative.

Si è tenuto infine conto dei fattori di instabilità economica generale del paese ed in particolare del mondo finanziario, che continuano a condizionare il mercato immobiliare con la conseguenza di un ribasso delle quotazioni e delle trattative nonché del periodo di forte crisi.

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

### Fonti di informazioni

- Catasto di Milano
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano
- Ufficio Tecnico del comune di Milano
- Borsa Immobiliare/Camera di Commercio di Milano, dalla consultazione del bollettino Agenzia del Territorio-OMI, 2° semestre 2017,
- 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: 2° semestre 2017

Comune: Milano

Codice zona: D35

Microzona: 0

Zona: Periferica/MONZA, CRESCENZAGO, GORLA, QUARTIERE ADRIANO

Destinazione: Residenziale

13

<i>Tipologia</i>	<i>stato conservativo</i>	<i>Valore Mercato (€/mq)</i>	
Abitazioni di tipo economico	Normale	min. 1600	max. 1750

Valore unitario determinato dal perito estimatore: considerate le particolari condizioni della zona, del complesso condominiale, lo stato di manutenzione dell'unità immobiliare, 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: **1.600,00 €/mqe**

### Valutazione/Stima dell'unità immobiliare (lotto unico):

<i>ID</i>	<i>Tipologia immobile</i>	<i>Superficie commerciale</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	A/3 [economico]	70,6	€ 1.600,00	€ 112.960,00
				€ 112.960,00

**Adeguamenti e correzioni della stima:**

• Valore LOTTO UNICO	€ 112.960,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi	-€ 5.648,00
• Spese di gestione condominiale scadute ed insolte riferite all'anno in corso e a quello precedente	-€ 4.624,53
• Spese di manutenzione straordinaria insolte	-
• Spese ripristino muratura divisoria tra cucina e camera da letto	-€ 300,00
• Regolarizzazioni edilizie/catastali	-€ 2.500,00
Valore LOTTO al netto delle decurtazioni	€ 99.887,47

14

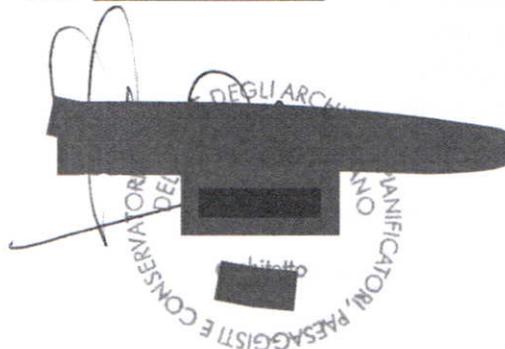
**Prezzo base d'asta del LOTTO:**

Prezzo di vendita nello stato "libero" (al netto delle detrazioni)	€ 99.900,00
Prezzo di vendita nello stato "occupato" (al netto delle detrazioni)	€ 79.900,00

Milano, 22 aprile 2018

L'esperto

Arch. [redacted]



**ALLEGATI**

1. Elaborato fotografico
2. Atto di pignoramento
3. Certificato notarile
- 3.1. Nota di trascrizione – Atto di compravendita 1981
4. Atto di provenienza
5. Ispezione ipotecaria – sub 707
- 5.1. Nota trascrizione ipoteca
- 5.2. Nota trascrizione pignoramento
6. Visura storica – sub 707
7. Planimetria catastale – sub 707
8. Estratto di mappa
9. Estratto PGT
10. Pratica edilizia di costruzione
11. Agenzia delle Entrate – NO contratti di locazione
12. Spese condominiali + APE condominiale

