

**Tribunale di Milano**  
**Procedura di esecuzione immobiliare**

Promossa da: **EMF - IT2008 - 1 SRL**  
C.f. 04020840262  
Contro: ... ..  
... ..

**503/2015**

Data udienza ex art. 569 C.p.c. 4.10.2016 ore 10:40

Giudice delle esecuzioni  
**Dottoressa Simona Caterbi**

**Rapporto di valutazione.**

*Aggiornamento 6 settembre 2016.*

**Lotto 001**

**Esperto alla stima:**

**P. I.v.a.:**

**con studio in:**

**telefono:**

**e - mail:**

**p.e.c.:**

Arch. Alessandra Ubertazzi

12672770158

via Valparaiso 3 - a Milano

02.89407423

alessuber@gmail.com

ubertazzi.10083@oamilano.it

**INDICE SINTETICO.**

**1. Dati Catastali**

**Bene:** Via degli Umiliati 37, Milano

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Categoria:** A/4 Abitazioni di tipo popolare .

**Dati Catastali:**

foglio 593, particella 22, subalterno 707

**2. Stato di possesso.**

Durante il sopralluogo del 30.06.2016 si è constatato che l'immobile è occupata dai debitori

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

No, non c'è ascensore nè servo - scala per giungere al primo piano; tuttavia, dalla pratica edilizia consultata e dai disegni ad essa allegati, si può desumere che i ballatoi e l'unità siano accessibili.

**4. Creditori iscritti.**

Nessuno

**5. Comproprietari.**

Nessuno oltre ai debitori.

**6. Misure penali.**

Nessuna.

**7. Continuità delle trascrizioni.**

Verificata.

**8. Prezzo.**

**50.000 Euro**

Beni in **Milano**  
via degli Umiliati 37.

**Lotto 1.**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.**

**Identificativo corpo "A".**

**1.1 Fabbricato residenziale (A/4 – abitazione di tipo popolare) sito in Milano, via degli Umiliati 37<sup>1</sup>.**

**Quota e tipologia del diritto.**

Quota indivisa per 50/100, ... .. C.f. ... .., nato a Pasaje (provincia di El Oro, Ecuador) il 7.11.1981, piena proprietà; comproprietaria, per la quota indivisa di 50/100, ... .., C.f. ... .., nata a Machala (Ecuador) il 28.12.1981, compagna di ... ..

**Foglio 593, particella 22, subalterno 707.**

Identificato al Catasto fabbricati.

Intestazione: ... .. C.f. ... .. (e ... .., C.f. ... ..), residenti in via Camaldoli 48 a Milano (ingresso sul retro di via degli Umiliati 37), **foglio 593, mappale 22, subalterno 707**, via degli Umiliati 37, Milano, categoria A/4, zona censuaria 3, classe 3, piani 1, consistenza 3 vani, rendita catastale 278,89 Euro.

Derivante dalla scheda del 2.12.2004 n. 98.545.1/2004 protocollo MI0802037 per ampliamento, demolizione parziale, ristrutturazione.

**Confini in blocco unico:** da Nord in senso orario, cortile comune, altra unità immobiliare, scale comuni e altra unità immobiliare, altra proprietà, altra proprietà, tutti nel foglio 593.

**1.2 Conformità catastale**

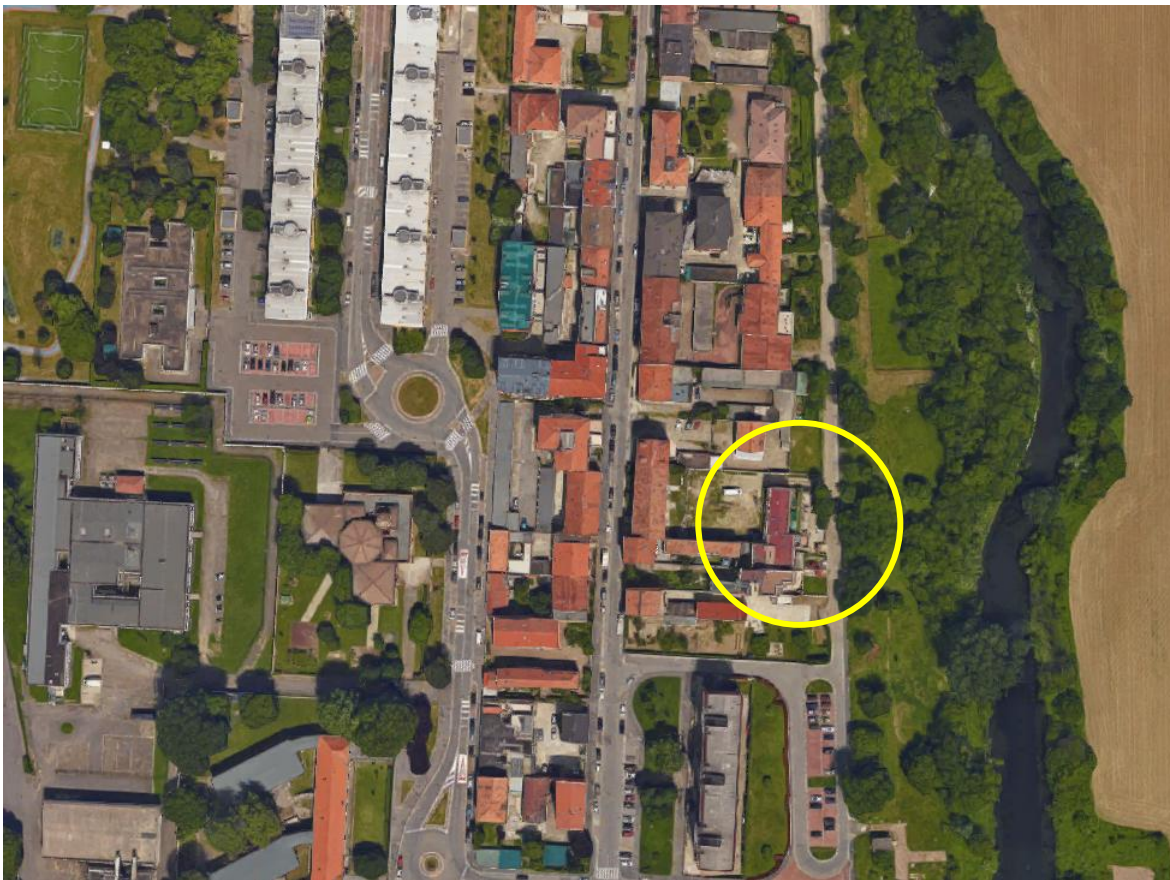
Gli immobili sono conformi alla scheda catastale (allegata).

- La scheda catastale è coerente con gli elaborati grafici della pratica edilizia più recente. Si segnala, tuttavia che il "ripostiglio" viene utilizzato come camera da letto.

---

<sup>1</sup> L'ingresso è, tuttavia, da via Camaldoli 48 (retro).

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



**Immagine 1.** Vista aerea del contesto con in evidenza, l'immobile in cui è situata l'unità oggetto della presente valutazione. Sulla destra si nota il corso del fiume Lambro.



**Immagine 2.** Vista dell'immobile in cui è situata l'unità oggetto della presente valutazione. Come si intuisce dalla vista delle coperture, il fabbricato è stato oggetto di un recente intervento di ristrutturazione (con parziale demolizione e nuova costruzione e recupero di sottotetto). Anche le parti comuni sono state oggetto di rifacimento.

L'immobile è situato nel quartiere di Ponte Lambro<sup>2</sup> alla periferia Sud-Est della città; è compreso nel Municipio 4 del decentramento amministrativo del Comune di Milano e il suo territorio è delimitato a Ovest dalla Tangenziale Est, a Est dal fiume Lambro e a Sud confina con il comune di San Donato Milanese. Il quartiere di Ponte Lambro fu aggregato a Milano nel 1922. Da territorio esclusivamente agricolo, caratterizzato da una particolare ricchezza di acque superficiali, nel corso della storia è stato oggetto di insediamento di proprietari terrieri, dei monaci dell'ordine degli Umiliati e degli artigiani lavandai di Milano che cercavano acque limpide.

L'insediamento residenziale si intensificò negli anni tra il 1912 e il 1915 quando si è sviluppata una rete di strade che gravitava sull'attuale via Umiliati; lo sviluppo edilizio del quartiere è continuato per tutto il decennio successivo con una certa spontaneità, caratterizzandosi per la prevalenza di edilizia residenziale a bassa densità (villette) e per l'attestarsi di attività commerciali e artigianali e poi industriali (industria chimica e bellica fino ad industrie anche straniere di tipo tecnologico); nel 1955 sono stati costruiti una trentina di alloggi comunali in via Umiliati 58 e la scuola materna ed elementare.

<sup>2</sup> I contenuti di questi appunti sul contesto sono tratti per la maggior parte da Wikipedia.

L'ampliamento dell'aeroporto di Linate (1960), l'interruzione della strada Paullese, e la realizzazione della Tangenziale Est (nei primi anni '70) determinarono un progressivo isolamento del quartiere e il degrado urbano e sociale del quartiere, carente di servizi sociali e con molte case fatiscenti ancora prive dei servizi elementari.

Nella primavera del 1961 venne demolita la Cascina Canova, per far posto alla Casa di cura delle "Quattro Marie". Nel 1981 la clinica è diventata il Centro cardiologico Monzino, sede della Facoltà di Medicina dell'Università degli Studi di Milano.

Con la costruzione di insediamenti intensivi a carattere popolare il quartiere ha attraversato anni bui per la presenza di microcriminalità e delinquenza; tuttavia, a contrasto le organizzazioni indipendenti (associazioni) organizzate nel Comitato di Quartiere e sostenute dal Consiglio di Zona 13, sono riuscite ad ottenere dal Comune importanti servizi: una nuova scuola elementare, un asilo nido e una scuola materna, un mercato comunale e un centro sociale per aggregare i giovani e la copertura della Roggia Certosa lungo la via Camaldoli.

Dal 2000 il quartiere ha visto una progressiva riqualificazione.

### 3. STATO DI POSSESSO.

L'immobile è occupata dai debitori come verificato dal custode. Fatta la richiesta presso l'Agenzia delle Entrate, non è risultato comunque nessun contratto di affitto, in qualità di danti causa, a carico di ... .. e di ... ..

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

##### 4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

**Atto di Pignoramento immobiliare** numero 5.799 del 13.02.2015 a favore EMF-IT 2008-1 S.r.l. con sede in Roma, C.f. 04020840262 e in carico a ... .. C.f. ... .., nato a Pasaje (provincia di El Oro, Ecuador) il 7.11.1981, e a ... .., C.f. ... .., nata a Machala (Ecuador) il 28.12.1981, comproprietaria; l'atto è stato notificato in data 13.02.2015 e trascritto il 27.05.2015.

##### 4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

##### 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico, nessuno.

##### 4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

#### 4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura.

##### 4.2.1 Iscrizioni

8.465/1.969 del 02.02.2007

**Ipoteca volontaria**; a favore di Meliorbanca S.p.a., con sede a Milano, C.f. 00651540585 e contro ... .. C.f. ... .., nato a Pasaje (provincia di El Oro, Ecuador) il 7.11.1981, e ... .., C.f. ... .., nata a Machala (Ecuador) il 28.12.1981, comproprietaria; tale iscrizione nasce da atto di mutuo a rogito

del 24.01.2007, notaio in Varese, Adolfo Brighina. L'ipoteca colpisce l'immobile oggetto della presente valutazione.

Mutuo, Euro 136.000,00 durata anni 30, ipoteca, Euro 272.000,00.

#### 4.2.2 Pignoramenti.

**Atto di Pignoramento immobiliare** numero 5.799 del 13.02.2015 a favore EMF-IT 2008-1 S.r.l. con sede in Roma, C.f. 04020840262 e in carico a ... .. C.f. ... .., nato a Pasaje (provincia di El Oro, Ecuador) il 7.11.1981;, e a ... .., C.f. ... .., nata a Machala (Ecuador) il 28.12.1981, comproprietaria; l'atto è stato notificato in data 13.02.2015 e trascritto il 27.05.2015.

#### 4.2.3 Altre trascrizioni.

Nessuna.

#### 4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti

Nessuno.

### 4.3 Misure penali

Nessuna.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.

### Spese di gestione condominiale.

**Millesimi di proprietà:** 1.000/1.000 (in quote uguali e indivise di 500/1000 ciascuna).

### Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili.

No, non c'è ascensore nè servo - scala per giungere al primo piano; tuttavia, dalla pratica edilizia consultata e dai disegni ad essa allegati, si può desumere che i ballatoi e l'unità siano visitabili/adattabili.

### Particolari vincoli.

Nessuno.

**Attestazione Prestazione Energetica:** da redigere.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

### Attuali proprietari.

... .. C.f. ... .. (e ... .., C.f. ... ..), residenti in via Camaldoli 48 a Milano, per la quota indivisa di 1/2 ciascuno.

### Precedenti proprietari.

A ... .. C.f. ... .., nato a Pasaje (provincia di El Oro, Ecuador) il 7.11.1981, e a ... .., C.f. ... .., l'immobile in oggetto era pervenuto per atto di vendita da parte di Diego Mazzitelli, in autentica notaio in Varese, Adolfo Brighina del 24.1.2007, trascritto il 2.2.2007 ai numeri 8.464/4.772.

A Diego Mazzitelli, l'immobile in oggetto (derivante dagli immobili identificati al F. 593 M. 22 S. 701 e M. 127 S. 3), è pervenuto per atto di vendita da parte di Angelo Musci (Milano 08.10.1965), Roberto Giuseppe Marassi (Milano 12.08.1967) e Roberto Gandelli (Milano 16.12.1967), in autentica, notaio Dominique Dellisanti del 20.3.2002, trascritto il 22.3.2002 ai numeri 910/13.803.

A Angelo Musci (Milano 08.10.1965), Roberto Giuseppe Marassi (Milano 12.08.1967) e Roberto Gandelli (Milano 16.12.1967), l'immobile è pervenuto per atto di vendita da parte di Gianni Zucconelli (Lagosanto (FE) 27.08.1950) e Leonarda Mattala (Noci (BA) 21.04/1955), notaio Monica Scaravelli del 2.3.2000, trascritto il 10.3.2000 ai numeri 13.027/8.686.

A Gianni Zucconelli (Lagosanto (FE) 27.08.1950) e Leonarda Mattala (Noci (BA) 21.04/1955) l'immobile è pervenuto in parte per scrittura privata di atto di vendita da parte di Luciana Bossi (21.1.1913) e Irene Bossi (9.12.1914) autenticata dal notaio Massimo Mezzanotte il 27.4.1981, trascritta il 21.5.1981 ai numeri 19.837/1.604.

## 7. PRATICHE EDILIZIE

L'immobile in oggetto ricade nell'ambito del Piano esecutivo 516 PR 055 "Aggregato Urbano Ponte Lambro" 24.09.84 - 679 CC 11 03.86 - 469 CC 64, adottato dal 14.09.1984. Zona omogenea B213.3

L'unità immobiliari in contratto fa parte di un fabbricato costruito anteriormente al 1° settembre 1967 e che successivamente a tale data non sono state realizzate opere per le quali fosse necessario un provvedimento autorizzativo o concessorio, fatta eccezione per quelle realizzate in base a:

**concessione edilizia in sanatoria** in data 14.07.1994 numero 845 rilasciata dal Comune di Milano (lavori di ampliamento e frazionamento);

**Denuncia di inizio attività** in data 22.07.2002 numero 914/02 rilasciata dal Comune di Milano (lavori di demolizione di fabbricato, suddivisione e opere interne).

Domanda di **Permesso di costruire in sanatoria** presentata al Comune di Milano in data 19.05.2004 al numero 53.4779/2004 di protocollo per la quale sono stati pagati l'intera oblazione di Euro 21.013,44 e gli interi contributi concessori di Euro 5.616,26 mediante versamenti presso l'ufficio postale di Milano 8/116 in conto corrente, come risulta da: bollettino numero 150 in data 17 maggio 2004 dell'importo di Euro 1.684,88; per oneri concessori; bollettino numero 151 in data 17 maggio 2004 dell'importo di Euro 6.304,04 per oblazione; bollettino numero 152 in data 17 maggio 2004 dell'importo di Euro 516,00 per oblazione in misura fissa; bollettino numero 131 in



data 4 ottobre 2004 dell'importo di Euro 7.354,70 per oblazione; bollettino numero 132 in data 4 ottobre 2004 dell'importo di Euro 1965,69 per oneri concessori; bollettino numero 202 in data 30 dicembre 2004 dell'importo di Euro 1.965,69 per oneri concessori; bollettino numero 203 in data 30 dicembre 2004 dell'importo di Euro 7.354,70 per oblazione.

### 7.1 Conformità edilizia.

L'immobile è conforme dal punto di vista edilizio. Si segnala tuttavia che l'unità di 35 mq lordi è monoaffaccio e ha un'unica fonte di aria e luce e che, in tal senso, parte dello spazio interno (mancante dei regolamentari rapporti aeranti e illuminanti, già indicato come ripostiglio nelle tavole dei progetti edilizi e nella planimetria catastale), oggi viene utilizzato come camera.

### 7.2 Conformità urbanistica. Fabbricati residenziali.

Il Consiglio Comunale di Milano ha deliberato l'adozione di del Piano per il Governo del Territorio (PGT) il 14 luglio 2010 e ne ha deliberato l'approvazione il 22.05.2012.

Il Consiglio Comunale, con delibera 16 nella seduta del 22.05.2012, ha approvato le "Controdeduzioni alle osservazioni e approvazione del Piano di Governo del Territorio articolato nel Documento di Piano, nel Piano dei Servizi e nel Piano delle Regole, ai sensi e per gli effetti dell' art. 13 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12 e s. m. i."

Dal 21 novembre 2012 l'avviso di approvazione definitiva e deposito degli atti costituenti il Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) è pubblicato sul BURL n. 47 – Serie Avvisi e Concorsi. Gli atti di P.G.T. acquisiscono efficacia da tale data.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.



Immagine 3. Stralcio da Piano di governo del territorio.

**Strumento urbanistico**

approvato e adottato	Piano Governo del territorio
In forza della delibera	del 22.05.2012
Zona omogenea:	Ambito di rinnovamento urbano (ARU); Tessuti di rinnovamento urbano.
Norme tecniche di attuazione:	Titolo II, capo III, art. 17.2.b.
Norme tecniche di attuazione:	Prescrizione di arretramento di almeno 3 m della linea di altezza dell'edificio dal confine di proprietà verso lo spazio pubblico.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari	NO
La zona ha una <u>bassa "sensibilità" paesaggistica.</u>	

**Note sulla conformità**

L'unità in oggetto sembra derivare da una suddivisione del piano primo in più unità e sembra essere stata<sup>3</sup> oggetto di richiesta di **cambio d'uso da laboratorio a residenza**. Anche per il mutamento di destinazione di uso occorre fare riferimento al condono.

**Quota e tipologia del diritto.**

**500/1.000** di ... ..

**50/1000** di ... .., **comproprietari per la quote uguali e indivise.**

Unità di mq **35,00** (S.I.p.) in due locali, soggiorno con spazio cottura e ripostiglio (utilizzato come camera da letto ma senza aperture), oltre a servizi.

L'edificio è stato ristrutturato nel 2004 ha altezze interne di **m 2,70**.

*Stato di manutenzione generale:* scarso.

*Condizioni generali dell'immobile:* sufficienti.

<sup>3</sup> Interpretando la descrizione che accompagna la domanda di Permesso di costruire.

**Caratteristiche descrittive.****Caratteristiche strutturali.**

Copertura	Tipologia: <b>a falde</b> , materiale <b>lamiera coibentata</b> , condizioni <b>molto buone</b> .
Fondazioni	Tipologia: <b>non verificabile</b>
Solai	Tipologia: <b>solaio misto in c.a./laterizio in opera</b> , condizioni <b>non verificabili</b> .
Strutture verticali	Materiale: <b>c.a.</b> Condizioni: <b>non verificabili</b> .
Travi	Materiale: <b>c.a.</b> Condizioni: <b>non verificabili</b> .

**Componenti edilizie e costruttive e finiture.**

Infissi esterni	Tipologia: ante a battente, materiale legno, protezione grate in ferro, condizioni scarse.
Pareti esterne	Muratura di mattoni forati / gas beton intonacati, assenza coibentazione, condizioni scarse. Sono presenti fenomeni di condensa e presenza di patine biologiche sulle pareti del ripostiglio / bagno che danno verso Est e confinano con una diversa proprietà.
Pavimentazione esterna	Prato e camminamenti in piastrelle di cemento condizioni buone.
Pavimentazioni interne	Materiale: piastrelle in cemento. Condizioni, sufficienti
Plafoni parti comuni	Materiale: stabbilitura tinteggiata, condizioni buone.
Portone di ingresso	...alla proprietà, tipologia: cancello pedonale metallico con apertura a battente.
Portone di ingresso	... all'unità, tipologia: anta singola a battente con semplice blindatura. Note: non si conosce il livello di protezione dei vetri e dei serramenti.
Scale comuni	In c.a. rivestite in pietra naturale (pedate); condizioni buone.
Pavimentazioni interne.	ceramica; condizioni discrete
Rivestimenti interni.	ceramica; condizioni discrete
Pareti interne.	Intonaco al civile e tinteggiatura; condizioni scarse.

**Impianti.**

Antifurto	Assente.
Citofonico	Tipologia <b>audio</b> , funzionante.
Condizionamento	Assente
Elettrico	Sottotraccia. I contatori sono in spazio comune.
Idrico	Tipologia <b>sottotraccia</b> con alimentazione <b>diretta da rete comunale</b> . Note: l'acqua calda sanitaria è prodotta dalla caldaia funzionante a gas naturale posta nel locale soggiorno - spazio cottura.
Telefonico	Assente
Termico	Tipologia <b>autonomo</b> con alimentazione a gas <b>metano</b> e diffusori tipo <b>radiatori in ghisa</b> in condizioni <b>scarse</b> .

**Informazioni relative al calcolo della consistenza.**

La S.l.p., assimilabile alla commerciale, è stata calcolata come consistenza omogeneizzata sulla base dei rilievi effettuati in loco confrontati con la documentazione progettuale allegata alle pratiche edilizie consultate e alla documentazione catastale; in linea generale, pareti divisorie interne, considerate al 100%; muri perimetrali esterni, considerati al 100%; muri a confine con parti comuni e con altre proprietà, considerati al 50%.

Inoltre si è utilizzato il *Manuale istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare* redatto dall'agenzia del territorio.

La S.l.p. risulta pari a mq 35,2

**Accessori.**

Nessuno.

**Impianto elettrico.**

Epoca di adeguamento, 2004, originariamente, a norma, attualmente da rivedere.

Non si dispone della dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Note: i contatori sono in spazio comune.

**Riscaldamento.**

Autonomo in scarse condizioni di funzionamento, con potenza nominale entro le 30.000 kwatt/h.

Epoca di realizzazione, 2004.

Non si [ reperita la dichiarazione di conformità allegata alla pratica edilizia.

**Condizionamento e climatizzazione.**

Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

**Impianto antincendio.**

Non esiste e non è richiesto per la tipologia impianto antincendio.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima.

La presente relazione riguarda la stima del valore di mercato e poi la definizione di un prezzo a base d'asta di 1 lotto indipendente. Scopo della stima viene identificato con il Valore di mercato, inteso come il più probabile prezzo a cui in condizioni di ordinarietà l'unità immobiliare oggetto di valutazione, potrebbe essere oggetto di compravendita.

Più precisamente, l'ipotesi assunta a base del procedimento di stima consiste nel ritenere che l'attuale e più probabile valore di una unità immobiliare coincida con il massimo prezzo che un venditore sarebbe disposto ad accettare, in condizioni di ordinarietà, per l'acquisto dell'unità stessa, dedotti i costi (materiali, professionali e tributari) per la sua messa a norma.

L'intero procedimento di stima sarà svolto alla luce del postulato dell'ordinarietà: il compratore ipotetico sarà un operatore economico dotato di capacità normali e la formulazione del giudizio in merito al Valore al quale i prodotti edilizi potranno essere compravenduti si baseranno sul medesimo concetto di ordinarietà.

### 8.2 Fonti di informazione.

- Catasto di Milano;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1;
- Uffici del registro di Milano;
- Ufficio tecnico di Milano;
- Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Immobiliare.it;
- Camera di commercio industria e artigianato della Provincia di Milano;
- Osservatorio del mercato immobiliare dell'agenzia del territorio;
- Stimatrixcity (immobili comparabili).

### 8.3 Valutazione corpi.

#### **Fabbricati costruiti per esigenze abitative [A4].**

*Stima sintetica a vista del bene.*

La presente relazione riguarda la stima del valore di mercato e poi la definizione di un prezzo a base d'asta di un "lotto" costituito da una unità immobiliare.

Scopo della stima viene identificato con il Valore di mercato, inteso come il più probabile prezzo a cui in condizioni di ordinarietà l'unità immobiliare oggetto di valutazione, potrebbe essere oggetto di compravendita.

Più precisamente, l'ipotesi assunta a base del procedimento di stima consiste nel ritenere che l'attuale e più probabile valore di una unità immobiliare coincida con il massimo prezzo che un venditore sarebbe disposto ad accettare, in condizioni di ordinarietà, per l'acquisto dell'unità stessa, dedotti i costi (materiali, professionali e tributari) per la sua messa a norma. L'intero procedimento di stima sarà svolto alla luce del postulato dell'ordinarietà: il compratore ipotetico sarà un operatore economico dotato di capacità normali e la formulazione del giudizio in merito al Valore al quale i prodotti edilizi potranno essere compravenduti si baseranno sul medesimo concetto di ordinarietà.

Nel caso dell'immobile in oggetto per la determinazione del valore di mercato e poi del prezzo è possibile usare il metodo di "stima sintetica", procedendo per comparazione con i prezzi unitari tratti da listini prezzi aggiornati, riferendosi ai prezzi di immobili con caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile oggetto di stima.

**OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare).****Risultato interrogazione: Anno 2015 - Semestre 2**

Provincia: MILANO

Comune: MILANO

Fascia/zona: Periferica/FORLANINI, MECENATE, ORTOMERCATO, SANTA GIULIA

Codice di zona: D15

Microzona catastale n.: 37

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

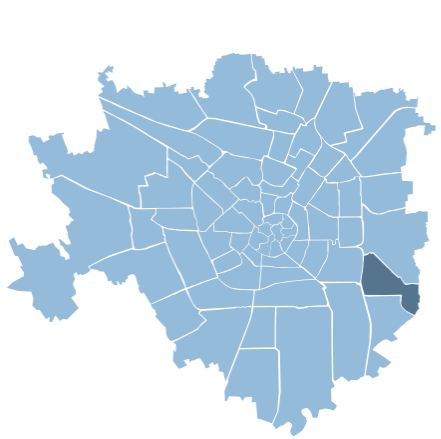
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	Ottimo	2550	3300
Abitazioni civili	NORMALE	1750	2500
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1450	2200
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1200	1400
Box	NORMALE	1500	2100

Da tale documento risulta che i prezzi medi di mercato per immobili con destinazione residenziali di tipo economico in condizioni normali - qui sarebbe - scarse, sono compresi tra Euro/mq 1.500 e Euro/mq 2.100.

Secondo le analisi della Camera di Commercio di Milano, territori mercati e ambiente, inoltre, per l'immobile in oggetto (appartenente per epoca di ristrutturazione alla categoria degli appartamenti recenti, ma comunque da ristrutturare e penalizzato dalle condizioni particolari del monoaffaccio, della porzione senza requisiti di abitabilità (ripostiglio), è possibile tenere conto di valori compresi tra Euro/mq 1.400 e Euro/mq 1.700 riferendosi alla categoria degli appartamenti vecchi.

**Zona » Salomone-Bonfadini**



**Tipologia:**  **Compravendita**  **Locazione**

Zona » **Salomone-Bonfadini** » Compravendita » 1° semestre 2016

	Minimo	Massimo
Appartamenti nuovi/Classe energetica A-B (€/mq)	<b>2.400</b>	<b>2.800</b>
Appartamenti recenti (entro 30 anni), ristrutturati, d'epoca e di pregio (€/mq)	<b>1.800</b>	<b>2.300</b>
Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare (€/mq)	<b>1.400</b>	<b>1.700</b>
Boxes (€/corpo)	<b>23.000</b>	<b>29.000</b>
Negozi (€/mq)	<b>1.350</b>	<b>1.700</b>
Uffici (€/mq)	<b>1.200</b>	<b>1.700</b>
Uffici in stabili direzionali (€/mq)	<b>1.100</b>	<b>2.000</b>
Capannoni/Opifici nuovi o ristrutturati (€/mq)	<b>750</b>	<b>950</b>
Capannoni/Opifici vecchi (€/mq)	<b>500</b>	<b>600</b>
Depositi/Magazzini S.p.p. (€/mq)	<b>450</b>	<b>600</b>
Laboratori (€/mq)	<b>650</b>	<b>900</b>

Fonte: FJMAA Milano Monza & Brianza

Infine, per verificare la ricettività del mercato, è stata fatta una ricerca sulle effettive compravendite avvenute negli ultimi 18 mesi. Da tale ricerca emergono diverse potenziali compravendite di immobili confrontabili. Si ipotizza, quindi, che il bene non sia "raro" e che il mercato non sia particolarmente dinamico.

#### 8.4 Prezzo base d'asta del lotto.

Valore immobile al netto delle decurtazioni. nello stato di fatto in cui si trova.

<b>APPARTAMENTO</b>	mq	Euro /mq	Euro
S.l.p. su base grafica	<b>35,00</b>	1.550,00	54.250,00
<b>Valore stimato</b>			<b>54.250,00</b>
<b>RIDUZIONI</b>			
Riduzione del valore del 5%			2.712,50
Spese condominiali da corrispondere (stima sulla base delle spese elencate negli atti <b>per i 2 anni precedenti</b> )			1.500,00
Totale riduzioni e adeguamenti			4.212,50
<b>Valore ridotto</b>			<b>50.037,50</b>

Data generazione 29.09.2016

L'Esperto alla stima,

arch. Alessandra Ubertazzi

#### 9. ALLEGATI (separati).

- 9.1 Elenco delle trascrizioni, dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, nonché delle iscrizioni ipotecarie.
- 9.2 Descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze.
- 9.3 Rilievo fotografico.
- 9.4 Documentazione catastale.
- 9.5 Elaborati grafici allegati alla pratica edilizia.



## 9.1 Elenco delle trascrizioni, dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, nonché delle iscrizioni ipotecarie.

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

*Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

**Atto di Pignoramento immobiliare** numero 5.799 del 13.02.2015 a favore EMF-IT 2008-1 S.r.l. con sede in Roma, C.f. 04020840262 e in carico a ... .. C.f. ... .., nato a Pasaje (provincia di El Oro, Ecuador) il 7.11.1981, e a ... .., C.f. ... .., nata a Machala (Ecuador) il 28.12.1981, comproprietaria; l'atto è stato notificato in data 13.02.2015 e trascritto il 27.05.2015.

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

8.465/1.969 del 02.02.2007

**Ipoteca volontaria**; a favore di Meliorbanca S.p.a., con sede a Milano, C.f. 00651540585 e contro ... .. C.f. ... .., nato a Pasaje (provincia di El Oro, Ecuador) il 7.11.1981, e ... .., C.f. ... .., nata a Machala (Ecuador) il 28.12.1981, comproprietaria; tale iscrizione nasce da atto di mutuo a rogito del 24.01.2007, notaio in Varese, Adolfo Brighina. L'ipoteca colpisce l'immobile oggetto della presente valutazione.

Mutuo, Euro 136.000,00 durata anni 30, ipoteca, Euro 272.000,00.

**Atto di Pignoramento immobiliare** numero 5.799 del 13.02.2015 a favore EMF-IT 2008-1 S.r.l. con sede in Roma, C.f. 04020840262 e in carico a ... .. C.f. ... .., nato a Pasaje (provincia di El Oro, Ecuador) il 7.11.1981; e a ... .., C.f. ... .., nata a Machala (Ecuador) il 28.12.1981, comproprietaria; l'atto è stato notificato in data 13.02.2015 e trascritto il 27.05.2015.

## 9.2 Descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze.

Quota indivisa per 50/100, ... .. C.f. ... .., nato a Pasaje (provincia di El Oro, Ecuador) il 7.11.1981, piena proprietà; comproprietaria, per la quota indivisa di 50/100, ... .., C.f. ... .., nata a Machala (Ecuador) il 28.12.1981, compagna di ... ..

**Foglio 593, particella 22, subalterno 707.**

Identificato al Catasto fabbricati.

Intestazione: ... .. C.f. ... .. (e ... .., C.f. ... ..), residenti in via Camaldoli 48 a Milano (ingresso sul retro di via degli Umiliati 37), **foglio 593, mappale 22, subalterno 707**, via degli Umiliati 37, Milano, categoria A/4, zona censuaria 3, classe 3, piani 1, consistenza 3 vani, rendita catastale 278,89 Euro.

Derivante dalla scheda del 2.12.2004 n. 98.545.1/2004 protocollo MI0802037 per ampliamento, demolizione parziale, ristrutturazione.

**Confini in blocco unico:** da Nord in senso orario, cortile comune, altra unità immobiliare, scale comuni e altra unità immobiliare, altra proprietà, altra proprietà, tutti nel foglio 593.

### 9.3 Rilievo fotografico.



**Immagine 4.** Vista del locale soggiorno con spazio cottura. La finestra che si vede sulla destra è l'unica di tutta l'unità.



**Immagine 5.** Vista della finestra con affaccio sul cortile condominiale e oltre sulla via Camaldoli.



**Immagine 6.** Vista della parete che divide lo spazio soggiorno (nella foto) dalla zona a ripostiglio.



**Immagine 6.** Vista della zona a ripostiglio, oggi utilizzata come camera da letto (senza finestre).



**Immagine 7.** Vista del bagno.



**Immagine 8.** Vista dell'ingresso da via degli Umiliati 37 a Milano.



**Immagine 9.** Vista dell'ingresso da via Camaldoli.

9.4 Documentazione catastale.

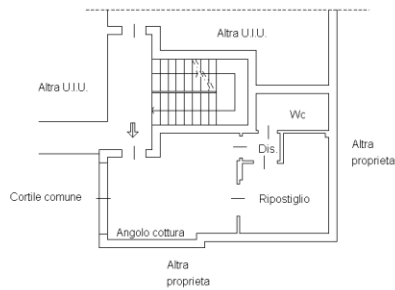
Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
 Ufficio Provinciale di  
 Milano

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Milano	
Via Degli Umiliati _____ civ. 37	
Identificativi Catastali:	Compilata da: Turco Antonino
Sezione: Foglio: 593	Iscritto all'albo: Geometri
Particella: 22	Prov. Milano
Subalterno: 707	N. 10130

Scheda n. 1      Scala 1:200

Comune di Milano  
 Foglio 593 - Particella 22 - Subalterno 707

PIANO PRIMO (h. 270 cm)



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200



9.5 Elaborati grafici allegati alla pratica edilizia.

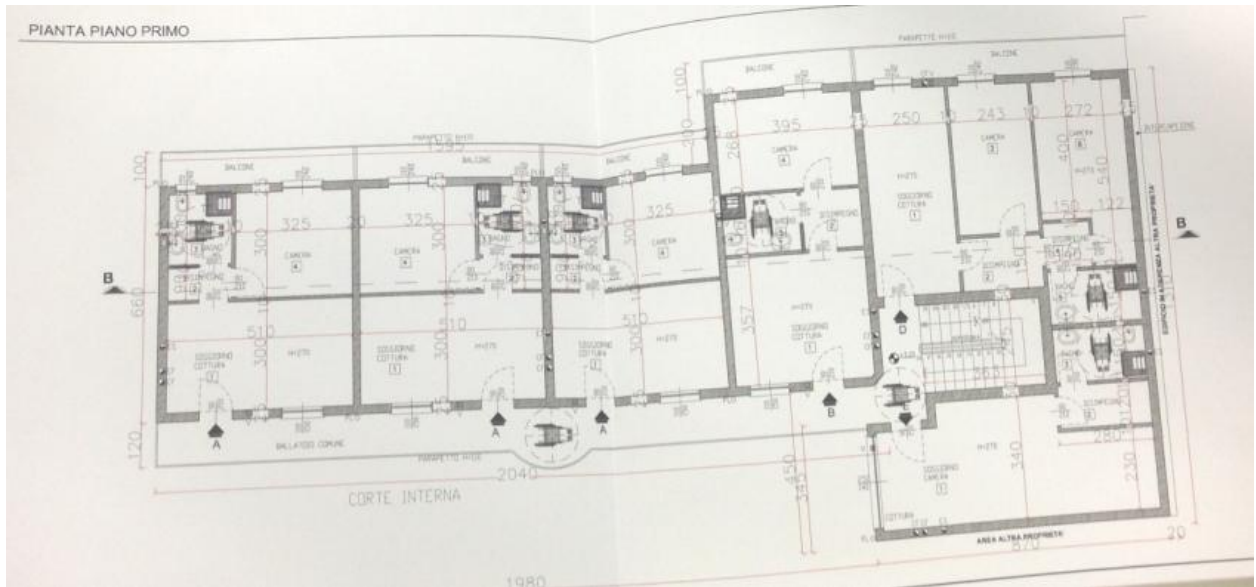


Immagine 24. Pianta del primo piano da Permesso di costruire.