



**TRIBUNALE ORDINARIO  
MILANO**

**ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI**

**568/2020 – LOTTO 2**

GIUDICE: **DOTT.SSA RITA BOTTIGLIERI**

**RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE**

**LOTTO 2: MILANO, VIA PRIVATA IMOLA N. 17**



PERITO ESTIMATORE NOMINATO/INCARICATO:

**Arch. Federica Palazzetti**

con studio in Milano, via Fratelli Morelli 31

e-mail: cp@aassociati.net

## SOMMARIO

<b>INDICE SINTETICO</b> .....	<b>2</b>
<b>LOTTO 1</b> .....	<b>3</b>
<b>1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO</b> .....	<b>3</b>
1.1 Identificativi catastali.....	3
1.2 Coerenze.....	3
1.3 Diritto e quota di pignoramento.....	3
1.4 Verifica dei dati catastali riportati nell'atto di pignoramento.....	3
<b>2. DESCRIZIONE DEL BENE</b> .....	<b>4</b>
2.1 Descrizione della zona.....	4
2.2 Descrizione esterna del bene.....	4
2.3 Descrizione interna del bene.....	5
2.4 Accessibilità del bene ai soggetti diversamente abili.....	6
2.5 Attestato di Prestazione Energetica (APE).....	6
2.6 Certificato Idoneità Statica (CIS).....	6
2.7 Certificazione di conformità degli impianti.....	6
<b>3. STATO OCCUPATIVO</b> .....	<b>7</b>
3.1 Detenzione del bene.....	7
3.2 Esistenza contratti di locazione.....	7
<b>4. PROVENIENZA</b> .....	<b>7</b>
4.1 Attuale proprietario.....	7
4.2 Precedenti proprietari.....	7
<b>5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	<b>8</b>
5.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.....	8
5.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.....	9
<b>6. INFORMAZIONI CONDOMINIALI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	<b>9</b>
<b>7. VERIFICA EDILIZIA, CATASTALE E URBANISTICA</b> .....	<b>10</b>
7.1 Pratiche edilizie.....	10
7.2 Conformità edilizia.....	10
7.3 Conformità catastale.....	14
7.4 Situazione urbanistica.....	14
7.5 Vincoli paesistico-ambientali e storico-archeologici.....	14
<b>8. CONSISTENZA</b> .....	<b>14</b>
8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza.....	14
<b>9. STIMA</b> .....	<b>15</b>
9.1 Criterio di stima.....	15
9.2 Fonti di informazione.....	15
9.3 Valutazione Lotto 1.....	16
9.4 Adeguamenti e correzioni della stima.....	16
<b>10. CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE</b> .....	<b>17</b>
<b>11. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	<b>17</b>
<b>12. CRITICITÀ DA SEGNALARE</b> .....	<b>17</b>
<b>ALLEGATI</b> .....	<b>18</b>

## INDICE SINTETICO

### **LOTTO 2**

Indirizzo e piano: \_\_\_\_\_ Milano, Via Imola n. 17, piano 4  
Categoria: \_\_\_\_\_ appartamento A/3  
Dati Catastali: \_\_\_\_\_ foglio 131, particella 239, subalterno 735  
Diritto e quota: \_\_\_\_\_ **Proprietà 1/1**  
Comproprietari \_\_\_\_\_ nessuno

Stato occupativo: \_\_\_\_\_ **libero**  
Contratto di locazione \_\_\_\_\_ **no**

Conformità edilizia \_\_\_\_\_ **non conforme**  
Conformità catastale \_\_\_\_\_ **conforme**

Superficie comm. lorda: \_\_\_\_\_ **74,50 m<sup>2</sup>**

**Valore di mercato stimato:** \_\_\_\_\_ **€ 223.500,00**

**Prezzo al netto delle decurtazioni:**

**da libero:** \_\_\_\_\_ **€ 208.000,00**

**da occupato:** \_\_\_\_\_ **€ 167.000,00**

## LOTTO 2

# APPARTAMENTO

Piena proprietà di **appartamento** sito nel Comune di Milano in via Privata Imola n. 17, in zona periferica nord del comune. L'appartamento (con doppio affaccio a nord-est su cortile comune e a sud-ovest su via Imola) è ubicato al piano quarto (sottotetto) ed è composto da ingresso su soggiorno con angolo cottura, due camere, due bagni, disimpegno e due terrazzi.

## 1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO

### 1.1 Identificativi catastali

Catasto Fabbricati del Comune di Milano:

- **Dati identificativi:** foglio 131, particella 239, subalterno 735;
- **Dati di classamento:** categoria appartamento A/3, classe 4, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 73 m<sup>2</sup>, rendita € 547,44;
- **Indirizzo e piano:** Milano, Via Imola n. 17, piano 4;
- **Intestati:** \_\_\_\_\_ per 1/1;
- **Dati derivanti da:** VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/10/2019 protocollo n. MI0342101 in atti dal 15/10/2019 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 98593.1/2019).

Precedentemente:

- **Dati derivanti da:** VARIAZIONE del 12/10/2018 protocollo n. MI0398937 in atti dal 15/10/2018 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICAFRAZ. E FUS. CON CAMBIO DI DESTINAZ (n. 136192.1/2018)

**Nota:** variazione inerente i precedenti sub 708 e 732 ad oggi soppressi.

### 1.2 Coerenze

**Dell'appartamento:** altro mappale; cortile comune; vano scala comune, vano ascensore comune ed altra unità immobiliare proprietà di terzi; via Imola;

### 1.3 Diritto e quota di pignoramento

Il pignoramento insiste sull'intera quota di proprietà del bene.

### 1.4 Verifica dei dati catastali riportati nell'atto di pignoramento

È stata verificata la corrispondenza tra i dati catastali e i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

## 2. DESCRIZIONE DEL BENE

### 2.1 Descrizione della zona

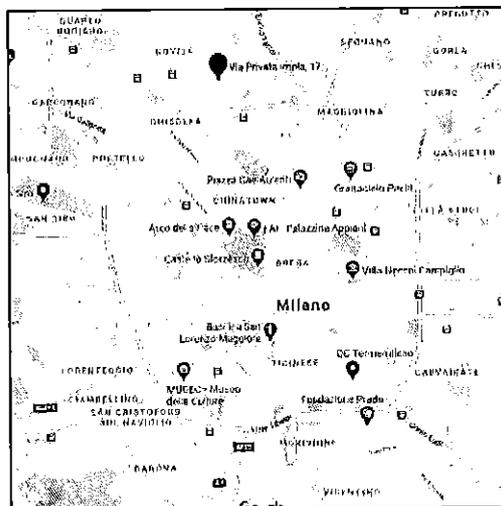
Il bene è ubicato nel Comune di Milano, in Via Privata Imola n. 17, in zona periferica nord al di fuori della cerchia della Circonvallazione Esterna, poco distante dal Campus Durando Bovisa del Politecnico di Milano.

La zona è a destinazione funzionale principale adibita a residenza ma sono presenti attività commerciali e terziarie. Il traffico nella zona è intenso ed i parcheggi sono scarsi.

Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi (nel raggio di 2 km): asilo nido, biblioteca, uffici comunali, centro sportivo, farmacia, supermercato, negozi al dettaglio, ospedale, parco giochi, scuola dell'infanzia, scuola elementare, scuola media inferiore, scuola media superiore, spazi verdi, università.

Principali collegamenti pubblici: Tram distante 500 m (Linea ATM 2); Autobus distante 500 m (Linee ATM 82, 90, 91, 92); metropolitana distante 1000 m (linea M3 Gialla - Fermata Dergano); stazione ferroviaria distante 1500 m (stazione di Milano Bovisa); autostrada distante 7 km.



### 2.2 Descrizione esterna del bene

Trattasi di edificio della fine degli anni '30 interamente ristrutturato di recente con accesso diretto da strada attraverso un portoncino blindato.

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente relazione di stima, è costituito da quattro piani fuori terra ed un piano interrato ed è adibito a residenza.

L'edificio si presenta in stato manutentivo ottimo sia nelle parti esterne che in quelle interne comuni.

#### *Descrizione delle componenti edilizie dell'edificio:*

*Portone di ingresso:* portone pedonale ad anta battente in legno e blindata.

*Pareti esterne:* in intonaco tinteggiato e clinker. Il piano terra è rivestito in lastre di granito.

*Pareti interne:* in intonaco tinteggiato.

*Pavimentazione interna:* in piastrelle di gres.

*Scale:* gradini in graniglia e pianerottoli in piastrelle di ceramica.

*Copertura:* a falde non praticabile in pannelli sandwich con lamiera grecata.

*Solai:* in latero cemento.

*Strutture verticali:* in c.a.

*Impianto Elettrico:* sottotraccia.

*Impianto citofonico:* presente e funzionante con predisposizione per videocitofono.

*Impianto ascensore:* presente e funzionante.



### 2.3 Descrizione interna del bene

Trattasi di **appartamento** (con doppio affaccio a nord-est su cortile comune e a sud-ovest su via Imola) ubicato al piano quarto (sottotetto) ed è composto da ingresso su soggiorno con angolo cottura, due camere, due bagni, disimpegno e due terrazzi.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna massima di circa 3,00 m e minima di 1,50 m.

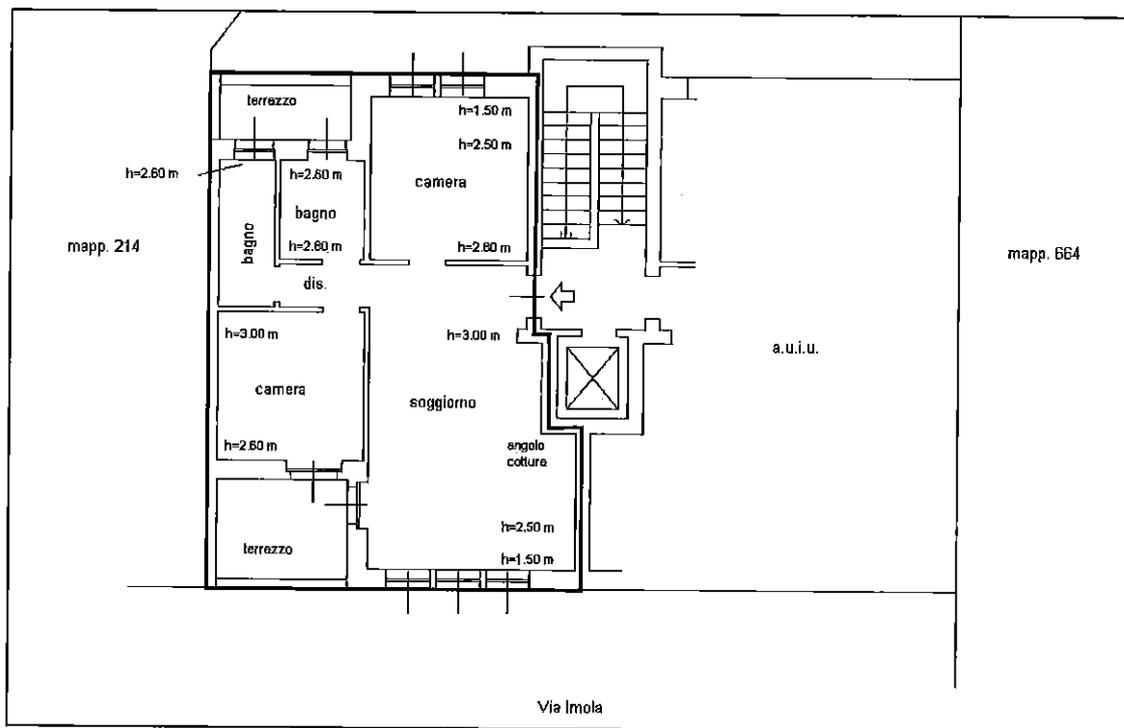


Figura 1 - Estratto planimetria catastale

*Descrizione delle componenti edilizie interne:*

*Porta di ingresso:* anta battente in legno blindata.

*Porte interne:* in legno.

*Pavimentazione interna:* in piastrelle di ceramica.

*Rivestimenti interni:* in intonaco tinteggiato e, solo nel bagno e nell'angolo cottura, in piastrelle di ceramica.

*Plafoni:* in intonaco tinteggiato e legno.

*Infissi esterni:* ante a battente in legno con vetro doppio e persiane in pvc.

*Impianto Elettrico:* sottotraccia.

*Impianto termico:* centralizzato con pannelli radianti a pavimento e contabilizzatori del calore.

*Impianto di acqua calda sanitaria:* impianto condominiale contabilizzato.



Lo stato di manutenzione generale è da considerarsi ottimo.

## 2.4 Accessibilità del bene ai soggetti diversamente abili

Il bene oggetto della presente relazione di stima, allo stato attuale, risulta accessibile ai diversamente abili.

## 2.5 Attestato di Prestazione Energetica (APE)

L'attestato di Prestazione Energetica è stato recuperato dalla sottoscritta e viene allegato alla presente (rif. Allegato J2).



[69,39 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 1514600454820 valida fino al 13/02/2030

## 2.6 Certificato Idoneità Statica (CIS)

Il perito valutatore riferisce di non avere reperito il Certificato di Idoneità Statica.

**Nota:** con Determina Dirigenziale del Comune di Milano N. 241 avvenuta in data 20/01/2021 la presentazione del CIS è differita al 29 luglio 2021 in allineamento con le proroghe di cui al Decreto-Legge n. 2 del 14 gennaio 2021 e alle eventuali ulteriori successive proroghe dello stato di emergenza. Con Determina Dirigenziale del Comune di Milano N. 5769 la presentazione del CIS è differita al 29 ottobre 2021.

## 2.7 Certificazione di conformità degli impianti

Il perito valutatore riferisce di aver reperito la certificazione di conformità degli impianti (*rif. Allegato H2*)

## 3. STATO OCCUPATIVO

### 3.1 Detenzione del bene

Alla data del sopralluogo effettuato in data 15/02/2021 il bene risulta **libero**.

### 3.2 Esistenza contratti di locazione

In seguito ad indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate è emerso che non vi sono in essere contratti di locazione per l'immobile oggetto della presente relazione di stima.

Il perito valutatore allega alla presente relazione la richiesta effettuata all'Agenzia delle Entrate e la relativa risposta (*rif. Allegato E2*).

## 4. PROVENIENZA

### 4.1 Attuale proprietario

Proprietà per 1/1 (attuale proprietario dal 12/07/2012), in seguito ad atto di compravendita del 12/07/2012 ai nn. 57918/9759 di repertorio a firma I trascritto il 23/07/2012 a Milano 1 ai nn. 38815/28469.

**Nota:** atto di compravendita relativo ai precedenti subalterni che hanno generato l'attuale sub 719 al foglio 131 mappale 239. Lo stesso deriva infatti da variazione catastale con frazionamento e fusione del 29/11/2013 prot. 145517 degli originari sub 1, 9, 10, 11, 705 (ex sub 4), 706 (ex sub 101 e 703 frazionamento e fusione del 08/02/2011 prot. n. 8349) e 707 (ex sub 101 e 703 frazionamento e fusione del 08/02/2011 prot. n. 8349).

### 4.2 Precedenti proprietari

(proprietario da ante ventennio fino al 12/07/2012) in seguito successione testamentaria, testamento olografo pubblicato con verbale a rogito el 25/11/1975 rep. 129805/20531, trascritto a Milano 1 in data 18/06/1976 ai nn. 13726/11197, denuncia di successione presentata presso l'Ufficio

del Registro di Milano 1 e registrata al n. 995/76 e trascritta a Milano 1 in data 14/03/1978 ai nn. 9527/8147 (si precisa che non risulta trascritta accettazione di eredità).

**Nota:** successione relativa ai precedenti subalterni che hanno generato l'attuale sub 719 al foglio 131 mappale 239. Lo stesso deriva infatti da variazione catastale con frazionamento e fusione del 29/11/2013 prot. 145517 degli originari sub 1, 9, 10, 11, 705 (ex sub 4), 706 (ex sub 101 e 703 frazionamento e fusione del 08/02/2011 prot. n. 8349) e 707 (ex sub 101 e 703 frazionamento e fusione del 08/02/2011 prot. n. 8349).

## 5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dal certificato ipotecario depositato agli atti del 14/10/2020, implementato dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister dell'Agenzia delle Entrate (elenco sintetico senza restrizioni - rif. *Allegato G2.*) alla data del 05/05/2021, risulta quanto segue:

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

#### 5.1.1 *Domande giudiziali, sequestri (anche penali) o altre trascrizioni*

**Ordinanza di sequestro conservativo**, atto del 12/04/20210 a firma del Tribunale di Milano al n. 14291 di repertorio, trascritto il 30/04/2021 a Milano 1 ai nn. 33049/22922, a favore di

**Nota:** ordinanza gravante, tra gli altri, su ulteriori immobili oggetto della presente procedura.

**Nota2:** come indicato nella Sezione D della nota di trascrizione "*visti gli artt.669 octies e 671 cpc autorizza a procedere al sequestro conservativo sui beni immobili i fino alla concorrenza della somma di euro 40.000,00*".

#### 5.1.2 *Convenzioni matrimoniali e prov. d'assegnazione della 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 che saranno cancellati a cura e spese della procedura

5.2.1 *Iscrizioni*

**Ipoteca volontaria**, atto del 25/07/2014 ai nn. 4004/2193 di repertorio, iscritta il 29/07/2014 a Milano 1 ai nn. 40155/6102, a favore di

Importo ipoteca: € 2.295.000,00.

**Nota:** ipoteca gravante, tra gli altri, su ulteriori immobili oggetto della presente procedura.

---

**Ipoteca volontaria**, atto del 25/07/2014 ai nn. 4005/2194 di repertorio, iscritta il 29/07/2014 a Milano 1 ai nn. 40156/6103, a favore

Importo ipoteca: € 1.402.500,00.

**Nota:** ipoteca gravante, tra gli altri, su ulteriori immobili oggetto della presente procedura.

---

**Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione**, atto del 12/09/2017 ai nn. 10411/6817 di repertorio, iscritta il 13/09/2017 a Milano 1 ai nn. 64045/11288, a favore di

Importo ipoteca: € 279.665,28.

**Nota:** ipoteca gravante, tra gli altri, sugli immobili originari oggetto della presente procedura.

5.2.2 *Pignoramenti e sentenze di fallimento*

**Pignoramento**, atto del 09/06/2020 a firma del Tribunale di Milano al n. 7945 di repertorio, trascritto il 10/07/2020 a Milano 1 ai nn. 43808/27886, a favore

**Nota:** pignoramento gravante su ulteriori immobili oggetto della presente procedura.

5.2.3 *Altre trascrizioni*

Nessuna.

5.2.4 *Altre limitazioni d'uso*

Nessuna.

## 6. INFORMAZIONI CONDOMINIALI PER L'ACQUIRENTE

Importo annuo delle spese fisse di gestione e/o di manutenzione di pertinenza del bene pignorato:	€ 2.760,00
Eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non è ancora scaduto:	€ 0,00
Posizione debitoria per il bene in oggetto in relazione all'anno in corso e	

all'anno precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp. att. c.c. che andranno decurtate dal valore di stima dell'immobile): € 2.600,00

Millesimi: 104,98

**Nota: Il perito valutatore riferisce di aver acquisito copia del regolamento condominiale (Rif. Allegato E2. e Allegato F2).**

N.B.: Si ricorda che il futuro acquirente dovrà 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.

## 7. VERIFICA EDILIZIA, CATASTALE E URBANISTICA

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata in data antecedente al 1° settembre 1967. Il fabbricato è stato poi oggetto di ristrutturazione per recupero sottotetto ai fini abitativi ai sensi della legge regionale 12/05 e opere di manutenzione straordinaria (dal 2016).

### 7.1 Pratiche edilizie

In seguito a *Richiesta Visura* del 01/12/2020 inviata a mezzo pec PG 0505110/2020, il Comune ha messo a disposizione per la visione (in data 14/04/2021, 28/04/2021 e 31/05/2021) i seguenti fascicoli inerenti l'immobile di cui fanno parte le unità oggetto della presente relazione di stima:

- **Licenza di opere edilizie** del 10/04/1936 Atti 41887/1936;
- **Licenza di opere edilizie** del 14/09/1937 Atti 124671/1936;
- **Licenza di Occupazione n. 564** - Atti 129172/13037/1940, del 31/10/1940 a decorrere dal 31/10/1940;
- **Licenza di opere edilizie n.1331** del 29/05/1950 Atti 60591/8461/1950 *per costruzione ad uso abitazione*;
- **Licenza di opere edilizie** del 18/04/1951 Atti 44686/9833/1951;
- **Licenza di Occupazione n. 962** - Atti 123748.PG/26973.EP/1951, del 05/12/1951 a decorrere dal 26/01/1951;
- **Progetto Preliminare ai sensi dell'art. 55 del Regolamento Edilizio** del 20/01/2016 Progr. 949/2016 PG 31536/2016 *per recupero di sottotetto ai fini abitativi*;
- **Denuncia di Inizio Attività alternativa al Permesso di Costruire** del 11/07/2016 Progr. 14294/2016 PG 358771/2016;
- **SCIA** del 10/01/2017 Progr. 630722 PG 430/2017;
- **Denuncia di Inizio Attività** del 14/03/2017 Progr 6967/2017 PG 106180;
- **Segnalazione Certificata per l'Agibilità** del 02/03/2020 Progr. 6967/2020 PG 113296/2020 (**parziale**, relativa solo ad alcune unità immobiliari tra cui l'immobile oggetto della presente relazione di stima).

Successivamente, in data 04/06/2021, l'Ufficio Tecnico del Comune di Milano ha inviato a mezzo pec la copia digitale della seguente pratica edilizia:

- **Segnalazione Certificata di inizio attività** ai sensi degli art. 22 e 23 bis DPR 380/01 e dell'art. 19 della Legge 241/1990 -Progr. 18657/2015 PG 558561/2015.

**Da consultazione del sito *OnlyOne - Pratiche Edilizie* del Comune di Milano risultano le seguenti pratiche edilizie:**

PRATICA N. 9933/2011 - provvedimento a sanatoria  
 PROTOCOLLO N. 601727000/2011 del 10/08/2011  
 RESP. PROCEDIMENTO -  
 STATO autorizzata  
 INDIRIZZO VIA IMOLA N. 17  
 OGGETTO Via Privata Imola, 17 - modifica di una falda del tetto e sopraelevazione del vano scale

PRATICA N. 13017/2011 - progetto preliminare art.112  
 PROTOCOLLO N. 774458000/2011 del 26/10/2011  
 RESP. PROCEDIMENTO  
 STATO ammissibile  
 INDIRIZZO VIA IMOLA N. 17  
 OGGETTO Recupero del sottotetto e formazione di ascensore interno.

PRATICA N. 10272/2012 - SI-SCIA a sportello  
 PROTOCOLLO N. 373285/2012 del 15/06/2012  
 RESP. PROCEDIMENTO  
 STATO In corso  
 INDIRIZZO VIA IMOLA N. 17  
 OGGETTO formazione di vano ascensore per disabili e conseguente sistemazione di scala primaria di collegamento tra piano ingresso e piano rialzato, e piano ingresso e piano seminterrato - modifiche interne alle unità abitative in funzione del vano ascensore, senza aumento di numero delle stesse, senza aumento di slp - formazione di vespaio a piano seminterrato

PRATICA N. 12776/2012 - super DIA  
 PROTOCOLLO N. 498886000/2012 del 30/07/2012  
 RESP. PROCEDIMENTO  
 STATO annullata dalla parte  
 INDIRIZZO VIA IMOLA N. 17  
 OGGETTO Recupero di sottotetto a fini abitativi

PRATICA N. 18657/2015 - SI-SCIA  
 PROTOCOLLO N. 558561/2015 del 19/10/2015  
 RESP. PROCEDIMENTO  
 STATO In corso  
 INDIRIZZO VIA IMOLA N. 17  
 OGGETTO Via Imola n 17 - Opere di straordinaria manutenzione non comportanti cambio di destinazione d'uso, finalizzate alla modifica del vano scala per l'inserimento di un ascensore per disabili direttamente accessibile dal vano di ingresso ed alla modifica del numero di unità immobiliari residenziali che dalle attuali 10 diventano 11. Le modifiche del seminterrato riguardano per la parte a sinistra dell'ingresso, la sola formazione di muratura al fine realizzare l'accesso al lato scala a seguito dell'inserimento del vano ascensore disabili ed al conseguente abbassamento del solaio di ingresso a + cm 2,5 dal piano marciapiede per

garantire l'accessibilità alle persone a ridotta capacità motoria. Riguardano altresì la formazione di n. 2 scale per collegare il piano del corridoio al piano attuale del magazzino/cantina. Nella parte destra dell'ingresso è prevista la formazione di un vespaio finalizzato al raggiungimento della quota di imbocco della scala e dell'ingresso all'ascensore in modo da consentire l'uso delle cantine anche alle persone a ridotta capacità motoria, oltre alla realizzazione di tavolati per la formazione di spazi accessori quali disimpegni, locale deposito rifiuti, e 2 cantine, locali privi di requisiti di agibilità. Le modifiche previste nel seminterrato quindi ne mantengono lo stato di inagibilità ai sensi art. 88 del regolamento Edilizio vigente. È prevista la formazione di un solaio per l'abbassamento del vano di ingresso la cui superficie è compensata dalla riduzione della Slp relativa alla deduzione del vano ascensore relativa a 2 piani. Non siamo quindi complessivamente in presenza di aumento di Slp. Le modifiche agli impianti riguardano sostanzialmente quelli idrico-sanitario ed elettrico, mentre viene mantenuto l'impianto di riscaldamento con la sola modifica del generatore di calore ed il posizionamento in copertura di pannelli solari termici per la produzione di acqua calda sanitaria Sulla facciata di via Privata Imola, al piano terra è prevista la modifica del serramento di ingresso e l'inserimento di n. 2 finestre a piano rialzato e di presa d'aria per vano rifiuti, oltre alla trasformazione di una finestra in porta di accesso al disimpegno ed alla CT di passaggio per conferimento rifiuti all'esterno per il ritiro. Sulla facciata del cortile interno, modifica della porta di accesso al vano scale ed abbassamento dislivello fra interno vano e piano cortile, oltre alla eliminazione del WC esistente. In copertura formazione di vano tecnico per extra corsa ascensore disabili e posizionamento di pannelli solari termici per la produzione di acqua calda sanitaria. Il progetto in sostanza garantisce l'accessibilità di tutti i piani, compreso seminterrato e sottotetto alle persone a ridotta capacità motoria. Prima dell'inizio di opere strutturali (ascensore, nuovo solaio all'ingresso), verrà depositata apposita Denuncia da parte di tecnico abilitato.

PRATICA N. 949/2016 - progetto preliminare art.55  
 PROTOCOLLO N. 31536/2016 del 20/01/2016  
 RESP. PROCEDIMENTO  
 STATO ammissibile  
 INDIRIZZO VIA IMOLA N. 17 PIANO sott.  
 OGGETTO Recupero abitativo del sottotetto - artt. 63,64,65 L.r. 12/05

PRATICA N. 14294/2016 - super DIA  
 PROTOCOLLO N. 358771/2016 del 11/07/2016  
 RESP. PROCEDIMENTO  
 STATO ammissibile  
 INDIRIZZO VIA IMOLA N. 17  
 OGGETTO ristrutturazione per recupero sottotetto ai fini abitativi ai sensi della legge regionale 12/05 e opere di manutenzione straordinaria UNITO A SCIA W.F. 430/17

PRATICA N. 430/2017 - SCIA  
 PROTOCOLLO N. 630722/2016 del 10/01/2017  
 RESP. PROCEDIMENTO  
 STATO ammissibile  
 INDIRIZZO VIA IMOLA N. 17

## RELAZIONE DI STIMA ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 568/2020 - LOTTO 2

OGGETTO	variante ad atti PG 358771/2016 - modifica distributiva del locale immondezzaio, della centrale termica e trasformazione di disimpegno in locale ripostiglio - UNITA A DIA W.F. 6967/2017
PRATICA	N. 6967/2017 - super DIA
PROTOCOLLO	N. 106180/2017 del 14/03/2017
RESP. PROCEDIMENTO	
STATO	In corso
INDIRIZZO	VIA IMOLA N. 17
OGGETTO	rinforzo per taglio solaio al piano rialzato dell'edificio in via privata Imola n. 17

### 7.2 Conformità edilizia

Lo stato di fatto del bene rilevato in fase di sopralluogo risulta **difforme** rispetto agli atti di fabbrica reperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Milano per diversa distribuzione degli spazi interni mediante demolizione e costruzioni tramezzi e per modifica dei serramenti in facciata nei bagni esistenti.

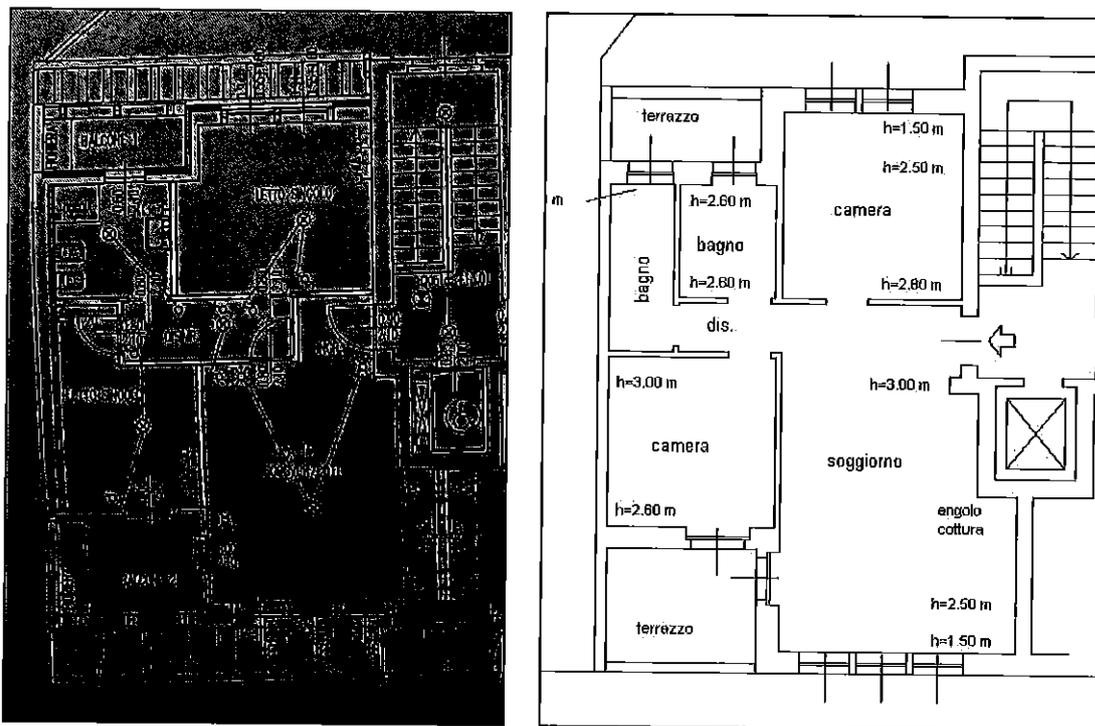


Figura 2 - Estratto della tavola di progetto Super dia 14394/2016 e schema planimetrico rilevato

Ad avviso del perito valutatore, e salvo migliore approfondimento da parte degli interessati e/o dei loro tecnici, sulla base della documentazione allegata, l'immobile appare **non conforme ma regolarizzabile** mediante presentazione di Pratica Edilizia in Sanatoria.

Costi di regolarizzazione:

- parcella tecnico professionista € 3.000,00;
- sanzione per opere eseguite in assenza di titolo € 1.000,00 (come da normativa vigente).

### 7.3 Conformità catastale

La planimetria catastale risulta **conforme** allo stato di fatto rilevato ma **non conforme** alle tavole di progetto depositate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Milano.

In seguito alla presentazione di pratica di Sanatoria così come al punto 7.2 la planimetria catastale risulterà conforme.

### 7.4 Situazione urbanistica

Secondo il PGT Milano 2030 - Piano di Governo del Territorio approvato in forza di Delibera di Consiglio Comunale n. 34 del 14/10/2019 e divenuto efficace in data 05/02/2020 a seguito della pubblicazione dell'avviso di approvazione definitiva del Piano sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 6, il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente relazione di stima ricade in zona ARU - *Ambiti di rinnovamento urbano Titolo Il Capo VI - Tessuti di rinnovamento urbano* (Art. 23 e Art. 23.2.a).

### 7.5 Vincoli paesistico-ambientali e storico-archeologici

In base alle prescrizioni del PGT, Piano Di Governo Del Territorio adottato, l'area su cui insiste l'immobile oggetto della presente non risulta interessata da alcun vincolo.

L'immobile in oggetto non è sottoposto ad alcun tipo di vincolo paesistico-ambientale e/o storico archeologico.

## 8. CONSISTENZA

### 8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo/a scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

<b>destinazione</b>	<b>Superficie esterna lorda SEL (m<sup>2</sup>)</b>	<b>coefficienti</b>	<b>sup. commerciale lorda (m<sup>2</sup>)</b>
Appartamento P.4	72,00	1,00	72,00
Terrazzi P.4	10,00	0,25	2,50
<b>totale</b>	<b>82,00</b>		<b>74,50</b>

## 9. STIMA

### 9.1 Criterio di stima

La sottoscritta esperta, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

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.

### 9.2 Fonti di informazione

**AGENZIA DELLE ENTRATE** - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) - 2° semestre 2020 - MILANO - Fascia/Zona: Periferica/BOVISA, BAUSAN, IMBONATI.

Per la redazione della presente relazione di stima vengono presi in considerazione i valori di mercato di "abitazioni civili" in stato conservativo Ottimo

Valore mercato prezzo min. 2.650 / prezzo max. 4.000 (€/m<sup>2</sup>)

Valore di locazione prezzo min. 8,40 / prezzo max. 12,50 (€/m<sup>2</sup>/mese)

----

**"www.borsinoimmobiliare.it"** - MILANO - ZONA BOVISA, BAUSAN, IMBONATI - (consultazione maggio 2021).

Per la redazione della presente relazione di stima vengono presi in considerazione i valori di vendita di "Abitazioni in stabili di fascia media"

valore di compravendita (minimo) 1.986,99 / (massimo) 2.738,13 (€/m<sup>2</sup>)

valore di locazione (minimo) 6,13 / (massimo) 8,51 (€/m<sup>2</sup>/mese)

----

**Altre fonti di informazione:** Siti internet di compravendita e aste giudiziarie di immobili simili in zona.



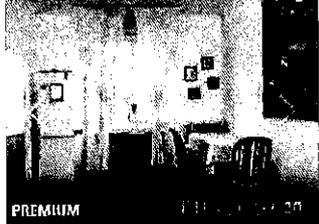
**Bilocale via Imola 2, Bovisa, Milano**

€ 185.000 | 2 locali | 46 m<sup>2</sup> superficie | 1 bagno | 2 piano | immobile **garantito**

Sei alla ricerca di un bilocale con balcone zona Dergano? Ecco la soluzione per te. Situato in via privata in contesto d'epoca questo bilocale di 46 mq c.a. si presenta in ottimo stato. Entrando sarai accolto dal soggiorno con cucina a vista in cui potrai vivere i momenti quotidiani delle tue giornate. La zona notte presenta una comoda camera di...

[CONTATTA](#) ✕ ♥

---



**Bilocale via privata Imola, Bovisa, Milano**

€ 189.000 | 2 locali | 70 m<sup>2</sup> superficie | 1 bagno | 2 piano | immobile **garantito**

**Via privata Imola: ampio bilocale -ottima ublazione**  
Rif. B224 - Che tu sia alla ricerca di un investimento o di una prima casa dove iniziare a costruire i tuoi progetti, noi siamo pronti a consigliarti la soluzione giusta! In via privata Imola, in grazioso contesto...

[CONTATTA](#) ✕ ♥

### 9.3 Valutazione Lotto 2

Considerando tutti gli elementi precedentemente descritti si ritiene possa essere considerato un dato di **prezzo medio unitario di mercato** al mq (SEL) pari a **3.000,00 €/m<sup>2</sup>**.

descrizione	sup. comm. lorda (m <sup>2</sup> )	prezzo medio unitario di mercato (€/m <sup>2</sup> )	valore di mercato intero (1/1)	valore di mercato di diritto e quota (1/1)
<b>Lotto 2</b>	<b>74,50</b>	€ 3.000,00	€ 223.500,00	€ 223.500,00
			<b>€ 223.500,00</b>	<b>€ 223.500,00</b>

### 9.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito

<b>VALORE LOTTO 1</b>	<b>€ 223.500,00</b>
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi:	-€ 11.175,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 4.000,00
<b>Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni:</b>	<b>€ 208.325,00</b>

<b>Prezzo base d'asta LOTTO 1 al netto delle decurtazioni</b>		
	<b>LIBERO</b>	€ 208.325,00
	<b>arrotondato:</b>	<b>€ 208.000,00</b>
<b>Prezzo base d'asta LOTTO 1 al netto delle decurtazioni</b>		
	<b>OCCUPATO</b>	€ 166.660,00
	<b>arrotondato:</b>	<b>€ 167.000,00</b>

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

## 10. CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

L'immobile oggetto della presente relazione di stima non risulta locato e quindi non è necessario esprimere giudizio sulla congruità del canone.

## 11. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Poiché il pignoramento insiste sulla intera quota, non occorre esprimere parere sulla comoda divisibilità del bene.

## 12. CRITICITÀ DA SEGNALARE

Il perito estimatore osserva che non vi sono criticità ostative alla vendita da segnalare.

La sottoscritta Arch. Federica Palazzetti dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo posta ordinaria.

Quanto sopra la sottoscritta ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio.

Milano li: 30/07/2020



## ALLEGATI

- A2. Fotografie Lotto 2
- B2. Visura catastale storica Lotto 2
- C2. Planimetria catastale Lotto 2
- D2. Atto di provenienza Lotto 2
- E2. Informazioni condominiali da Amministratore
- F2. Regolamento di Condominio
- G2. Ispezione ipotecaria
- H2. Attestato di Prestazione energetica Lotto 2
- I2.