

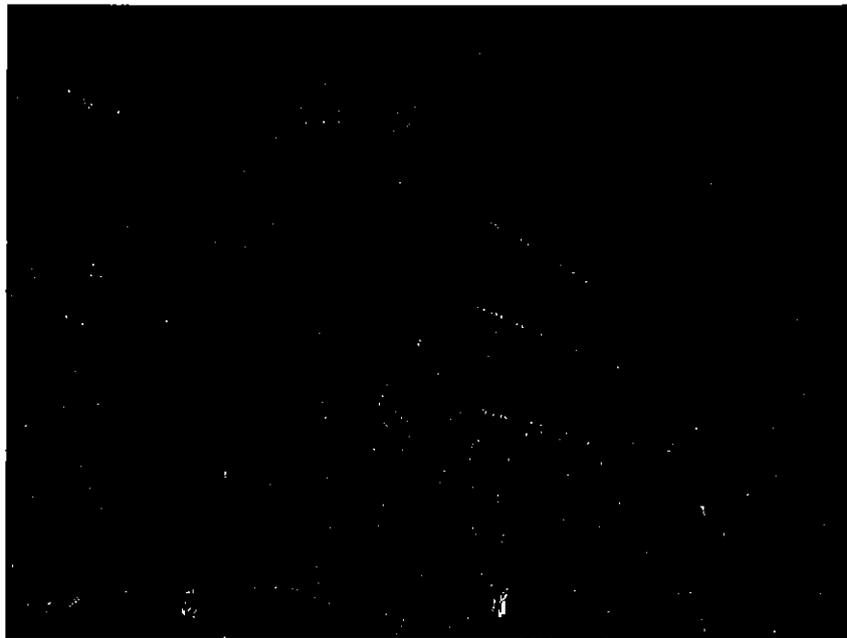
Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a.**

contro: **[REDACTED]**

N° Gen. Rep. **2555/2014**
data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.:
21-06-2016

Giudice delle **Dott.ssa Simonetta Scirpo**
esecuzioni:



**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotto Unico**

Esperto alla stima: **Ing. Maurizio Nobile**
Codice fiscale: NBLMRZ77P24H827X
Partita IVA:
Studio In: Via Milano 27 - 20067 Paullo
telefono: 0290636057
fax: 0290636057
email: Ing.maurizio.nobile@fiscali.it



Il sottoscritto Maurizio Nobile, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Milano n.A24088, Certificatore Energetico Regione Lombardia n. 8083 e Consulente Tecnico del Giudice presso il Tribunale di Milano n. 12298, con studio in Paullo (MI) in Via Milano 27, è stato nominato lo scorso 08/03/2016 per la stima del compendio immobiliare situato nel **Comune Milano, in Via Marfa Navarra Bernstein n.10** e ha prestato il giuramento di rito il 05/04/2016.

Si è programmato l'inizio delle operazioni peritali il giorno 15/04/2016 ma in tale occasione non si è avuto accesso al bene pignorato.

Si sono riprogrammate le operazioni peritali il 20/04/2016 e si è avuto accesso al bene pignorato alla presenza del sig. [REDACTED] cittadino italiano e identificato con [REDACTED] rilasciata dal Comune [REDACTED]

Tale persona dichiara di vivere all'interno del bene pignorato con la sua famiglia (moglie + due figli minorenni).



Beni in Milano
Via Marta Navarra Bernstein n. 10

Lotto: Unico

OPERAZIONI PRELIMINARI ALLO SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Punto a) del verbale di giuramento:

comunicazione anche via email alla SIVAG dell'incarico ricevuto con trasmissione della planimetria catastale dell'immobile staggito: SIVAG non presente all'interno della procedura.

Punto B) del verbale di giuramento dell'esperto:

Esame dell'atto di pignoramento e della documentazione ipo-catastale (o la relazione notarile sostitutiva) verificando, anche con controlli presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio. Nello specifico:

- a. la completezza/idoneità dei documenti in atti: Si
- b. la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari: Si
- c. i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti: Si
- d. le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento: Si
- e. la sussistenza di diritti di comproprietà (specificando il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) o di altri diritti reali parziari: Si
- f. la continuità delle trascrizioni nel ventennio: Si
- f1. se il trasferimento è avvenuto per causa di morte: verifica della presenza della nota di trascrizione nei registri immobiliari dell'accettazione espressa o tacita in favore del debitore: Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

In Comune di Milano, nel fabbricato avente accesso da Via Marta Navarra Bernstein n. 10, appartamento al secondo piano di due locali, servizio e balcone con annesso solaio nel sottotetto.

Identificativo corpo: Appartamento con solaio

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Milano, Via Marta Navarra Bernstein 10

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Plena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al Catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED] nato in [REDACTED] il [REDACTED] - C.F. [REDACTED]
(proprietà per 1/1)



foglio 420, particella 17, subalterno 731, zona censuaria 3, categoria A/4, classe 5, consistenza 2,5 vani, superficie catastale 36 mq, rendita catastale 322,79 euro, Via Maria Navarra Berstein n. 10, piano 2/4

Confini:

APPARTAMENTO

Nord: proprietà di terzi

Est: ballatoio comune

Sud: proprietà di terzi

Ovest: via Cascina Barocco

SOLAIO

Nord: proprietà di terzi

Est: parti comuni

Sud: proprietà di terzi

Ovest: parti comuni

Conformità catastale: si dichiara la conformità catastale

al momento del sopralluogo la planimetria catastale risulta conforme allo stato di fatto dei luoghi

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Appartamento con solaio sito a Milano in Via Maria Navarra Berstein n.10

Tipologia zona: periferica

Caratteristiche zona: normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti

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

Importanti centri limitrofi: centro di Milano (6 km)

Caratteristiche zone limitrofe: principalmente residenziali

Attrazioni storiche: centro storico di Milano

Principali collegamenti pubblici: Linea Autobus 67 ATM (500 m), Linea Autobus 49 ATM (800 m), Linea Autobus 78 ATM (800 m), Fermata metropolitana "Bisceglie MM1" (1 km)

Servizi offerti dalla zona: Ospedali (raggio pochi km), farmacie, spazi verdi, centri sportivi, scuole, biblioteca, banche, supermercati, negozi al dettaglio, bar, ristoranti

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Appartamento con solaio

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Milano

LIBERO

Dalle verifiche effettuate presso gli uffici competenti non risultano contratti di locazione in essere.

L'immobile risulta essere occupato dal sig. [REDACTED] dalla sua famiglia senza titolo.

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:



Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

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:*

[redacted] critta a Milano 1 in data 07 agosto 2009 al nn. [redacted] a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. contro [redacted]

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento con solaio

4.2.2 *Pignoramenti:*

[redacted] del 25 luglio 2014 repertorio n. 16498 – Tribunale di Milano, trascritto a Milano 1 in data 09 settembre 2014 [redacted] a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. contro [redacted] fino alla concorrenza di Euro 90.732,71 oltre interessi e spese

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento con solaio

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

Per completezza è stata effettuata un' ulteriore ispezione ipocatastale (dal 10 settembre 2014 al 18 Maggio 2015) ed è stato verificato che non sussistono ulteriori formalità/vincoli in relazione all'immobile oggetto della presente perizia.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Identificativo corpo: Appartamento con solaio
Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Milano**

Spese medie annue di gestione condominiale: circa 780 Euro

Spese scadute: Come da estratto conto del condominio, amministrato da "Studio Madesani" (con sede in Piazza Agrippa 10 a Milano), l'ammontare delle spese condominiali scadute alla data del 31 Marzo 2016 è pari ad Euro 2.298,83



Millesimi di proprietà: N/d

Attestato di Prestazione energetica:

Inserendo i dati catastali dell'immobile pignorato nel Catasto Energetico del portale www.cened.it, si segnala l'assenza di Certificazione Energetica dell'immobile in oggetto.

Pertanto, l' Attestato di Prestazione Energetica dell'unità immobiliare in oggetto è stato eseguito dal sottoscritto acquisendo tutte le informazioni necessarie

Classe energetica: G (141,65 kWh/m2a)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Precente Titolare/Proprietario:

[REDACTED]

[REDACTED]

in forza di giusto titolo ultraventennale

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento con solaio

Attuale Titolare/Proprietario:

[REDACTED] nato in [REDACTED] - [REDACTED]
(proprietà per 1/1)

[REDACTED]

In forza atto di compravendita ricevuto dal Notaio Stefano Venezia di Bresso in data [REDACTED], trascritto a Milano 1 in data 07 agosto 2009 al nn. 45198 / 28321

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento con solaio

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abilazione di tipo popolare [A4] sito Milano, Via Maria Navarra Bernstein n.10

Identificativo: Pratica edilizia Atti 57395/13561/1954

Tipo pratica: Licenza per opere edilizie

Oggetto: nuova costruzione

Per lavori: costruzione fabbricato di tre piani fuori terra ad uso abitazione

Rilascio: 11 maggio 1954

In data 14 gennaio 1985, dall'esame degli atti ed a seguito di sopralluogo è stato accertato che sono state eseguite senza alcuna autorizzazione opere edilizie consistenti nella costruzione di un piano in più per un volume abusivo di circa mc. 400. Pertanto è stata irrogata una sanzione pecuniaria di Lire 103.000.000 corrispondente al valore venale dell'opera abusiva.

Per tali motivi non può essere rilasciata abitabilità per l'intero stabile.



Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento con solaio

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Per quanto sopra si dichiara la NON conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento con solaio

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico vigente:	
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se sì, di che tipo?	
Estremi delle convenzioni:	
Obblighi derivanti:	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se sì, di che tipo?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se sì, quali?	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	
Rapporto di copertura:	
Altezza massima ammessa:	
Volume massimo ammesso:	
Residua potenzialità edificatoria:	
Se sì, quanto:	
Altro:	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	
Note:	

Per quanto sopra si dichiara la NON conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento con solaio



Descrizione **Abitazione di tipo popolare [A4]**
di cui al punto **Appartamento con solaio**

In Comune di Milano, nel fabbricato avente accesso da Via Marta Navarra Bernstein n. 10, appartamento al secondo piano di due locali, servizio e balcone con annesso solaio nel sottotetto.

Quota e tipologia del diritto1/1 di [REDACTED] - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **42,79**

E' posto al piano secondo (appartamento), sottotetto (solaio)

L'edificio è stato costruito nel 1954

E' composto da n. 4 piani fuori terra oltre a piano sottotetto adibito a solaio

Stato di manutenzione generale: nel complesso, appare in scarso stato dal punto di vista manutentivo

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE:Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: anta a battente materiale: alluminio protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: sufficienti <u>Note:</u> doppi vetri
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti
Porta di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno condizioni: sufficienti <u>Note:</u> con doppia serratura
<u>Impianti:</u>	
Citofonico	tipologia: audio
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V
Termico	tipologia: autonomo <u>Note:</u> Attualmente, il riscaldamento viene gestito autonomamente mediante stufa elettrica. L'ACS è gestita autonomamente mediante bollitore elettrico ad accumulo posizionato in bagno



Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coef.	Superficie equivalente
Appartamento	sup reale lorda	34,40	1,00	34,40
Balcone	sup reale lorda	4,30	0,33	1,42
Solaio	sup reale lorda	4,09	0,25	1,02
		42,79		36,84

Accessori:**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:**

Il criterio di stima utilizzato è il metodo sintetico. Il più probabile valore di mercato del bene viene determinato in riferimento ai prezzi di immobili con analoghe caratteristiche correnti sulla piazza e applicando parametri correttivi relativi alla zona, alla vetustà e alle condizioni di manutenzione dell'immobile oggetto della valutazione. Come fonte di informazione si è utilizzato il Borsino immobiliare di Milano e (ultimo numero a disposizione), l'Agenzia del territorio per il comune di Milano e l'ausilio di Agenzie Immobiliari nel comune stesso. Da tale ricerca risulta che i beni di analoghe caratteristiche hanno valori tra i 1.450 €/mq e 1.700 €/mq. Considerando che l'appartamento in oggetto si trova in sufficienti condizioni di manutenzione, si è ritenuto congruo prendere il valore di 1.500 €/mq.

8.2 Fonti di informazione:

- Borsino immobiliare di Milano
- Agenzia del territorio per il comune di Milano
- Ausilio di Agenzie Immobiliari nel Comune stesso

8.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diillo e quota
Appartamento con solcio	Abitazione di tipo popolare [A4]	36,84	42,79	55.260,00	55.260,00
				55.260,00	55.260,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 5.526,00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 49.734,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di libero: (approssimazione per difetto)	€ 45.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di occupato: (abbattimento del 30% rispetto al prezzo base e approssimazione per difetto)	€ 35.000,00

Allegati

- ALLEGATO A - Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, nonché delle iscrizioni ipotecarie
 ALLEGATO B - Descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze
 ALLEGATO C - Fotografie esterne ed interne del bene, nonché relativa planimetria

Milano, 31 maggio 2016

L'Esperto alla stima
Ing. Maurizio Nobile



Dott. Ing. NOBILE MAURIZIO
Via Milano, 27 - 20067 Paullo (MI)
Tel. e Fax 02/90.63.60.57

Come da Certificato Notarile del Dott. CANDORE CARMELO, Notaio in Arcisate, allegato al fascicolo della procedura esecutiva, si evince quanto segue:

Procedura Esecutiva Immobiliare promossa da:

BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. con sede in Siena, Piazza Salimbeni n.3 - C.F. 00884060526

nei confronti di:

[REDACTED] nato in **[REDACTED]** - C.F. **[REDACTED]**

in virtù del pignoramento trascritto a Milano 1 in data 09 settembre 2014 ai numeri **[REDACTED]**

Il Dott. CANDORE CARMELO, Notaio in Arcisate, esaminati i competenti registri catastali ed immobiliari per l'intero ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento sopra indicato, attesta quanto segue:

BENI OGGETTO DELL'ESECUZIONE

2

A) Descrizione dei beni contenuta nell'atto di pignoramento:

In Comune di Milano, nel fabbricato avente accesso da Via Marta Navarra Bernstein n. 10, appartamento al secondo piano di due locali e servizio con annesso solaio nel sottotetto, il tutto censito nel NCEU di detto Comune come segue: foglio 420, mappale 17, subalterno 731, Via Marta Navarra Bernstein n. 10, piano 2/4, zona censuaria 3, categoria A/4, classe 5, vani 2,5, rendita catastale 322,79 euro

B) Descrizione dei beni secondo le attuali risultanze dei vigenti registri catastali:

In Comune di Milano, nel fabbricato avente accesso da Via Marta Navarra Bernstein n. 10, appartamento al secondo piano di due locali e servizio con annesso solaio nel sottotetto, il tutto censito al Catasto Fabbricati di detto Comune come segue: zona censuaria 3, foglio 420, mappale 17, subalterno 731, Via Marta Navarra Bernstein n. 10, piano 2-4, categoria A/4, classe 5, vani 2,5, rendita catastale 322,79 euro

Cel. 349/84.33.115 - mail: ing.maurizio.nobile@iscali.it
Ordine degli Ingegneri della provincia di Milano n° A 24088
Albo Certificatori Energetici regione Lombardia n° 8083
Albo CTU Tribunale di Milano n° 12298



STORIA IPOTECARIA

A tutto il giorno 09 settembre 2014 gli immobili risultavano di proprietà [redacted]
generalizzato, come meglio si evince dalla seguente cronistoria:

al ventennio l'immobile in oggetto risultava essere di proprietà [redacted]
[redacted] in forza di giusto titolo ultraventennale.

Con atto di compravendita ricevuto dal Notaio Stefano Venezia di Bresso in data 29 luglio 2009
repertorio [redacted], trascritto a Milano 1 in data 07 agosto 2009 [redacted] il
detto immobile divenne di proprietà del signor [redacted] sopra generalizzato, attuale
proprietario.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Nel ventennio in esame l'immobile sopra descritto ha formato oggetto delle seguenti formalità
pregiudizievoli:

- [redacted] iscritta a Milano 1 in data 07 agosto 2009 a [redacted] per Euro
168.0000,00, a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. contro [redacted]
- [redacted] trascritto a Milano 1 in data 09 settembre 2014 ai [redacted] a favore di
BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. contro [redacted]

Per completezza è stata effettuata un' ulteriore ispezione ipocatastale (dal 10 settembre 2014
al 18 Maggio 2015) ed è stato verificato che non sussistono ulteriori formalità/vincoli in
relazione all'immobile oggetto della presente perizia.

Il sottoscritto Perito Estimatore Ing. Maurizio Nobile deposita il presente Allegato A alla relazione
di stima restando a disposizione per eventuali integrazioni e chiarimenti.



Dott. Ing. NOBILE MAURIZIO
Via Milano, 27 – 20067 Paullo (MI)
Tel. e Fax 02/90.63.60.57

Milano, li 31 Maggio 2015

Il Perito Estimatore
(Ing. Maurizio Nobile)

4

Cel. 349/84.33.115 – mail: ing.maurizio.nobile@tiscali.it
Ordine degli Ingegneri della provincia di Milano n° A 24088
Albo Certificatori Energetici regione Lombardia n° 8083
Albo CTU Tribunale di Milano n° 12298

Firmato Da: MAURIZIO NOBILE Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 149889



Dott. Ing. NOBILE MAURIZIO
Via Milano, 27 - 20067 Paullo (MI)
Tel. e Fax 02/90.63.60.57

SEZIONE III CIVILE (ESECUCIONI IMMOBILIARI)

Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.E. 2555/2014

G.E.: Dott.ssa Simonetta Scirpo

Promossa da: Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a.

c/o Avv. Alfonso Mezzotero - Piazza Bertarelli 4 - Milano

Contro: ~~XXXXXXXXXX~~



1

**ALLEGATO B - DESCRIZIONE DEL BENE CON
IDENTIFICAZIONE CATASTALE E COERENZE**

Cel. 349/84.33.115 - mail: ing.maurizio.nobile@tiscali.it
Ordine degli Ingegneri della provincia di Milano n° A 24088
Albo Certificatori Energetici regione Lombardia n° 8083
Albo CTU Tribunale di Milano n° 12298



Dott. Ing. NOBILE MAURIZIO
Via Milano, 27 – 20067 Paullo (MI)
Tel. e Fax 02/90.63.60.57

In Comune di Milano, nel fabbricato avente accesso da Via Marta Navarra Bernstein n. 10, appartamento al secondo piano di due locali, servizio e balcone con annesso solaio nel sottotetto.

Detta unità immobiliare risulta così censita al Catasto Fabbricati del Comune di Milano; foglio 420, particella 17, subalterno 731, zona censuaria 3, categoria A/4, classe 5, consistenza 2,5 vani, superficie catastale 36 mq, rendita catastale 322,79 euro, Via Marta Navarra Bernstein n. 10, piano 2/4

Coerenze

APPARTAMENTO

Nord: proprietà di terzi

Est: ballatoio comune

Sud: proprietà di terzi

Ovest: via Cascina Barocco

SOLAIO

Nord: proprietà di terzi

Est: parti comuni

Sud: proprietà di terzi

Ovest: parti comuni

2

L' unità immobiliare oggetto di stima è localizzata nella periferia Ovest del Comune di Milano. Il centro del capoluogo dista circa 6 km.

La zona presenta caratteristiche principalmente residenziali; l'intorno urbano è caratterizzato dalla presenza di fabbricati con destinazione prevalentemente residenziale e di aree a verde pubblico.

Si evidenzia nelle vicinanze una buona dotazione di servizi.

L'area è servita da mezzi pubblici di superficie e sotterranei; in particolare, l'unità immobiliare è ubicata a:

- 500 m dalla fermata autobus della Linea 67 (via Scanini-Piazzale Baracca), gestita da ATM
- 800 m dalla fermata autobus della Linea 49 (Piazza Tirana-Lotto MM1/MM5), gestita da ATM

Ccl. 349/84.33.115 – mail: ing.maurizio.nobile@tiscali.it
Ordine degli Ingegneri della provincia di Milano n° A 24088
Albo Certificatori Energetici regione Lombardia n° 8083
Albo CTU Tribunale di Milano n° 12298



Dott. Ing. NOBILE MAURIZIO
Via Milano, 27 – 20067 Paullo (MI)
Tel. e Fax 02/90.63.60.57

- 800 m dalla fermata autobus della Linea 78 (Via Govone-Bisceglie MM1), gestita da ATM
- 1 km dalla fermata della metropolitana di Milano "Bisceglie MM1"

Tutto ciò consente agevoli collegamenti con tutta la rete della viabilità urbana.

A 4 km dall'immobile in oggetto è possibile raggiungere la Tangenziale Ovest di Milano A50.

L'aeroporto più vicino è quella di Linate, che dista circa 16 km.

Il fabbricato in cui è ubicato l'alloggio in oggetto è una struttura edilizia, edificata nel 1954, di quattro piani fuori terra oltre a piano sottotetto adibito a solaio.

Nel complesso, appare in scarso stato dal punto di vista manutentivo.

Si evidenzia posizione del bene pignorato anche geograficamente.



3

Trattasi di bilocale di circa 40 mq nel complesso in sufficiente stato di conservazione composto zona giorno con cucina a vista, camera da letto, servizio e balcone.

Dotato di solaio di pertinenza esclusiva situato al piano sottotetto.

Pavimento: piastrelle di ceramica (stato conservativo sufficiente)

Porta ingresso: a battente in legno, con doppia serratura (stato conservativo sufficiente)

Serramenti esterni: a battente, in alluminio con doppi vetri (stato conservativo sufficiente).

Cel. 349/84.33.115 – mail: ing.maurizio.nobile@tiscali.it
Ordine degli Ingegneri della provincia di Milano n° A 24088
Albo Certificatori Energetici regione Lombardia n° 8083
Albo CTU Tribunale di Milano n° 12298



Dott. Ing. NOBILE MAURIZIO
Via Milano, 27 – 20067 Paullo (MI)
Tel. e Fax 02/90.63.60.57

Gli infissi sono dotati di tapparelle in plastica

Porte interne: a battente in legno e vetro (stato conservativo sufficiente)

Sistema di riscaldamento e ACS: Attualmente, il riscaldamento viene gestito autonomamente mediante stufa elettrica. L'ACS è gestita autonomamente mediante bollitore elettrico ad accumulo posizionato in bagno

Impianto elettrico: sottotraccia, tensione 220 V

Accessori: dotato di citofono

Ulteriori informazioni:

Le spese condominiali ordinarie annue di gestione della proprietà ammontano a circa 780 Euro. Come da estratto conto del condominio, amministrato da "Studio Madesani" (con sede in Piazza Agrippa 10 a Milano), l'ammontare delle spese condominiali scadute alla data del 31 Marzo 2016 è pari ad Euro 2.298,93

Al momento del sopralluogo, la planimetria catastale risulta conforme allo stato di fatto dell'unità immobiliare.

4

Non vi è conformità edilizia ed urbanistica in quanto a livello condominiale dall'esame degli atti ed a seguito di sopralluogo dai tecnici comunali è stato accertato che sono state eseguite senza alcuna autorizzazione opere edilizie consistenti nella costruzione di un piano in più per un volume abusivo di circa mc. 400. Pertanto è stata irrogata una sanzione pecuniaria di Lire 103.000.000 corrispondente al valore venale dell'opera abusiva.

Il sottoscritto Perito Estimatore Ing. Maurizio Nobile deposita il presente Allegato B alla relazione di stima restando a disposizione per eventuali integrazioni e chiarimenti.

Milano, li 31 Maggio 2016.

Il Perito Estimatore
(Ing. Maurizio Nobile)

Cel. 349/84.33.115 – mail: ing.maurizio.nobile@iscali.it
Ordine degli Ingegneri della provincia di Milano n° A 24088
Albo Certificatori Energetici regione Lombardia n° 8083
Albo CTU Tribunale di Milano n° 12298

