

Tribunale di Milano
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

promossa da
DOBANK S.P.A.

Contro

[REDACTED]

N° Gen. Rep. **750/2017**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 13/03/2018 ad ore 10,30

Giudice delle Esecuzioni: **DOSSA SIMONA CATERBI**

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

In Comune di Milano – Via Giuseppe Tartini n. 13/B

Corpo 1: Appartamento posto al piano quarto (5°f.t.) (Sub. 89)

Corpo 2: Vano solaio posto al piano sottotetto (Sub. 60)

Esperto alla stima: **Arch. Diego Emilio Fiore**
Codice fiscale FRIDML61T18F205Y
Studio in Via Morosini 29 - Milano
Telefono 025517075
Email: df@fbarchit.it
Pec diego.fiore@pct.pecopen.it

BENI IN MILANO
Via Giuseppe Tartini n. 13/B

LOTTO UNICO

Corpo 1: Appartamento posto al piano quarto (5°f.t.) (Sub.89)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Abitazione di tipo economico [A3] sita in Milano - Via Giuseppe Tartini n. 13/B

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà - Cod. Fiscale: [REDACTED]

Ulteriori informazioni sui debitori:

Dal certificato di residenza e stato di famiglia richiesto presso il Comune di Milano ed acquisito in data 8.09.2017, è stato appurato che il Sig. [REDACTED] risulta coniugato [REDACTED], residente in Comune di Milano, Via Giuseppe Tartini 13/B e che la famiglia anagrafica è composta dal solo debitore.

Da ispezione ipotecaria telematica effettuata dallo scrivente non risultano cause pendenti relative a domande trascritte o assegnazione di casa al coniuge.

Note: nell'atto di provenienza dell'immobile a rogito Notaio Dott. Pietro Fabiano in data 21.03.2005 rep nn. 20999/7930 - trascritto a Milano 1 in data 24.03.2005 ai nn. 19899/11389, il Sig. [REDACTED] dichiara di essere legalmente separato.

Eventuali comproprietari: Nessuno

(ALL. 1 - Certificato contestuale di residenza e stato di famiglia [REDACTED]; ALL. 2 - Ispezione ipotecaria sull'immobile)

Identificato al catasto Fabbricati

Intestazione:

[REDACTED] - Cod. Fiscale: [REDACTED], Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

foglio 133, particella 367, subalterno 89, indirizzo VIA GIUSEPPE TARTINI n. 13/B, piano: 4, comune MILANO, categoria A/3, classe 1, consistenza 2.5 vani, superficie catastale Totale: 30 m² Totale escluse aree scoperte: 28 m² - rendita Euro 260,58

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; Situazione dell'unità immobiliare dal 1/01/1992 derivante da: VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO;

Situazione dell'unità immobiliare dal 26/10/1989 derivante da: FRAZIONAMENTO del 26/10/1989 in atti dal 23/02/1999 DIVISIONE (n. 64078.1/1989)

Confini:

cortile comune, appartamento di proprietà (già sub.27), pianerottolo, appartamento di proprietà di terzi (già sub.25).

(ALL. 3 - Visura storica per subalterno (Sub.89); ALL. 4 - Planimetria catastale Sub.89; ALL. 5 - Videomap/estratto di mappa)

Conformità catastale

Per l'immobile in oggetto si dichiara la conformità catastale.

Corpo 2: Vano solaio al piano sottotetto (Sub.60)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Magazzini e locali di deposito [C2] sita in Milano - Via Giuseppe Tartini n. 13/B

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà - Cod. Fiscale: [REDACTED]

Ulteriori informazioni sui debitori:

Dal certificato di residenza e stato di famiglia richiesto presso il Comune di Milano ed acquisito in data 8.09.2017, è stato appurato che il [REDACTED] risulta coniugato [REDACTED] residente in Comune di Milano, Via Giuseppe Tartini 13/B e che la famiglia anagrafica è composta dal solo debitore.

Da ispezione ipotecaria telematica effettuata dallo scrivente non risultano cause pendenti relative a domande trascritte o assegnazione di casa al coniuge.

Note: nell'atto di provenienza dell'immobile a rogito Notaio Dott. Pietro Fabiano in data 21.03.2005 rep nn. 20999/7930 - trascritto a Milano 1 in data 24.03.2005 ai nn. 19899/11389, il Sig. [REDACTED] dichiara di essere legalmente separato.

Eventuali comproprietari: **Nessuno**

(ALL. 1 - Certificato contestuale di residenza e stato di famiglia [REDACTED]; ALL. 2 - Ispezione ipotecaria sull'immobile)

Identificato al catasto Fabbricati

Intestazione:

[REDACTED] - Cod. Fiscale: [REDACTED] Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

foglio 133, particella 367, subalterno 60, indirizzo VIA GIUSEPPE TARTINI n. 13/B, piano: 7, comune MILANO, categoria C/2, classe 3, consistenza 3mq, superficie catastale Totale: 1 m² - rendita Euro 3,87

Derivante da: VARIAZIONE del 21/11/2016 protocollo n. MI0660691 in atti dal 21/11/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n.297776.1/2016);

Situazione dell'unità immobiliare dal 1/01/1992 derivante da: VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO;

Situazione dell'unità immobiliare dal 26/11/1989 derivante da: FRAZIONAMENTO del 26/11/1989 in atti dal 22/02/1999 DIVISIONE (n. 64063.1/1989)

Confini:

cortile comune, solaio di proprietà di terzi, corridoio comune, altro solaio di proprietà di terzi.

(ALL. 6 - Visura storica per subalterno (Sub.60); ALL. 7 - Planimetria catastale Sub.60; ALL. 5 - Videomap/estratto di mappa)

Conformità catastale

Per l'immobile in oggetto si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

LOTTO UNICO: Corpo 1: Appartamento posto al piano quarto (5°f.t.) (Sub.89)
Corpo 2: Vano solaio al piano sottotetto (Sub.60)

In comune di Milano nel fabbricato condominiale di Via Giuseppe Tartini 13/B, appartamento ad uso abitazione posto al piano quarto (5°f.t.) composto da un locale oltre servizi con annesso vano solaio posto al piano sottotetto.

Caratteristiche zona: periferica

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali.

Importanti centri limitrofi: Via Tartini si trova alla periferia Nord di Milano

Servizi offerti dalla zona: politecnico di Milano Camus Bovisa in Via Durando, asilo nido in Via Bonomi, scuola primaria in Via Guicciardi, Istituto professionale industria e artigianato Marelli in Via Livigno, supermercato "Simply" in Via Tartini, farmacia in Via Ciaia.

Principali collegamenti pubblici: Bus linea 82 – 90 metri circa, Bus linea 70 – 600 metri circa, Metropolitana MM3 Linea gialla – Dergano - 600 metri circa, Tram linea 2 – 900 metri circa, Passante ferroviario Bovisa – 1.4 Km circa

3. STATO DI POSSESSO

LOTTO UNICO: Corpo 1: Appartamento posto al piano quarto (5°f.t.) (Sub.89)
Corpo 2: Vano solaio al piano sottotetto (Sub.60)

Occupato dai debitori e da suoi familiari (considerato libero al decreto di trasferimento).

Note: Da verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Milano 2, lo scrivente ha appurato che il Sig. [REDACTED] relativamente all'immobile in oggetto, non risulta essere dante causa in alcun contratto di locazione.

(ALL. 8 - Comunicazione agenzia delle entrate)

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 provv. 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:*

- Ipoteca volontaria a favore di **Cariplo – Cassa di risparmio delle provincie Lombarde S.p.a.** - iscritta a **Milano 1** in data **3.03.1994** ai nn. **7281/1470**

Note: Come riportato sull'atto di provenienza del bene, l'ipoteca di cui sopra risulta assentita di cancellazione con atto in data 24.11.2004 n. 79193/15584 a rogito Notaio Dott. Roberto Banone – registrato a Milano 3 il 2.12.2004 n. 106096 serie 1 – annotata meccanicamente di cancellazione l'8.03.2005 nn.15324/3122

- Ipoteca volontaria a favore di **Unicredit Banca S.P.A.** contro [REDACTED] in forza di atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito Notaio Dott. Pietro Fabiano in data 21.03.2005 rep. nn. 21000/7391 - iscritta a **Milano 1** in data **24.03.2005** ai nn. **19900/4390**

Importo ipoteca: Euro 220.000,00

Importo capitale: Euro 110.000,00

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di **Unicredit Banca S.P.A.** contro [REDACTED] Derivante da atto giudiziario del 16.03.2017 rep. n. 11282 **Trascritto a Milano 1** in data **7.4.2017** ai nn. **24726/16971**

4.2.3 *Altre trascrizioni:* **Nessuna.**

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:* **Nessuna.**

4.3 Misure Penali: **Nessuna.**

5 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

LOTTO UNICO: Corpo 1: Appartamento posto al piano quarto (5°f.t.) (Sub.89)
Corpo 2: Vano solaio al piano sottotetto (Sub.60)

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Euro 1.000,00 circa

Spese condominiali scadute

(riparto consuntivo esercizio dal 1/10/16 al 30.09.17): **Euro 2.287,81**
(oltre a saldo precedenti gestioni non specificate pari a Euro 3.871,40)
(riparto preventivo dal 1/10/2017 al 30/09/2018 - rate scadute): **Euro 513,38**
TOTALE: Euro 2.801,19

Millesimi di proprietà: 18,000

Note: Da comunicazione ricevuta dall'Amministratore, risulta che il Sub. 29 del condominio di proprietà del Sig. ██████████ è stato messo all'asta per ordine del Tribunale. Per maggiori informazioni: Amministratore Pasquale Lamparelli – Via Don Abbondio 20032 Cormano – tel. 02.89072302 - email: pasquale.lamparelli@fastwebnet.it

Lo scrivente evidenzia che il futuro aggiudicatario delle porzioni immobiliari facenti parte del Lotto dovrà attivarsi ed acquisire presso l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico degli immobili 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.

(ALL. 9 – Estratto conto spese condominiali scadute)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo 1: Appartamento posto al piano quarto (5°f.t.) (Sub.89)

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Note Indice di prestazione energetica Per l'immobile in oggetto non risulta redatto alcun Attestato di Prestazione Energetica. Per effetto del D.d.u.o - Decreto dirigenziale unità operativa 18.01.2016 n. 224 (Integrazione delle disposizioni in merito alla disciplina per l'efficienza energetica degli edifici approvate con decreto 6480 del 30.07.2015) punto 1 (Obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica) - punto 1.1 - l'APE non risulta necessario e non sussiste l'obbligo di allegazione. Lo scrivente si rende tuttavia disponibile a redigere successivamente il certificato e si rimette alle disposizioni dell'III.mo Giudice nel merito.

Corpo 2: Vano solaio al piano sottotetto (Sub.60)

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Note Indice di prestazione energetica: Per la categoria catastale cui appartiene l'unità immobiliare in oggetto (C/2) non è prevista redazione di Attestato di Prestazione Energetica.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

LOTTO UNICO: Corpo 1: Appartamento posto al piano quarto (5°f.t.) (Sub.89)
Corpo 2: Vano solaio al piano sottotetto (Sub.60)

Proprietario attuale: ██████████ - proprietà per la quota di 1/1 dal 21.03.2005 ed attuale proprietario

In forza di atto a rogito Notaio Dott. Pietro Fabiano in data 21.03.2005 rep nn. 20999/7930 - trascritto a Milano 1 in data 24.03.2005 ai nn. 19899/11389

(ALL. 10 - Atto di provenienza)

Proprietari precedenti: ██████████ - proprietà per la quota di 1/1 dal 29.03.1994 al 24.03.2005

In forza di scrittura privata in autentica Notaio Dott. Paolo Guzzetti in data 29.03.1994 rep nn. 52948 – registrato a Milano il 13.04.1994 n. 9156 serie 2V - trascritto a Milano 1 in data 29.04.1994 ai nn. 15466/10158

7. PRATICHE EDILIZIE:

Lo scrivente premette che ha presentato Richiesta di Visura atti di fabbrica in data 21.11.2017 Pg. 527823/2017; che nel corso della visura del fascicolo edilizio ha rilevato uno scadente stato di conservazione dei documenti e una confusa organizzazione degli stessi; i documenti rilevati consistono in:

Licenza per opere Edilizie N.204 del 7.02.1966 – Atti n. 62009/12414/61

Intestazione: SRL TRE ROSE E TRE MONTI

La suddetta licenza edilizia è stata rilasciata a variante di precedente Licenza Edilizia N. 2085 del 1960 – Atti 92188/2524/60.

Le opere autorizzate con la Licenza Edilizia N. 204 consistevano in "modifiche planivolumetriche interne e di facciata".

Lo scrivente, all'interno del fascicolo, non ha rilevato certificato di agibilità o licenza di abitabilità.

(ALL. 11 – Richiesta Visura Atti Pg. 527823/2017 del 21.11.2017)

(ALL. 12 - Licenza per opere Edilizie N.204 del 7.02.1966 con tavole allegate)

7.1 Conformità edilizia:

Nel corso del sopralluogo lo scrivente ha rilevato la conformità planimetrica dell'unità immobiliare rispetto a quanto rappresentato nelle planimetrie allegate alla Licenza Edilizia N.204 del 7.02.1966 mentre ha rilevato la mancanza delle ante delle porte a chiusura del locale soggiorno e della cucina (non accantonate nemmeno nel vano di solaio).

Dovrà essere prevista la posa di n° 2 nuove porte interne comprensive di stipiti e cornici. Il costo complessivo dell'intervento è stimabile in Euro 1.200,00.

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Approvazione PGT con delibera n. 16 del 22.05.2012 - Avviso di approvazione definitiva del 21.11.2012 pubblicato sul BURL. n.47
Zona	TRF – Tessuto urbano di recente formazione

Descrizione LOTTO UNICO:**Corpo 1: Appartamento posto al piano quarto (5°f.t.) (Sub.89)****Corpo 2: Vano solaio al piano sottotetto (Sub.60)****DESCRIZIONE DEL FABBRICATO**

Il fabbricato di cui è parte l'immobile si inserisce all'interno di un più ampio complesso edilizio a destinazione residenziale composto da più fabbricati, tutti accessibili da Via Tartini per mezzo di androne passante carraio e pedonale. Internamente ogni fabbricato presenta poi un proprio accesso raggiungibile per mezzo di percorsi interni al cortile comune con pavimentazione in asfalto. In particolare il fabbricato di cui è parte l'immobile in oggetto, si compone di 8 piani fuori terra oltre a piano interrato con porzione di cortile antistante delimitata da recinzione in ferro verniciato di colore marrone e accessibile, pedonalmente, per mezzo di cancello con anta singola a battente in ferro verniciato di colore marrone ed apertura manuale; l'accesso carraio avviene invece da cancello con doppia anta a battente in ferro verniciato ed apertura manuale. L'accesso al fabbricato identificato al civico 13/B avviene per mezzo di porta con anta singola a battente in alluminio e vetri.

Il fabbricato è dotato di ascensore.

Il fabbricato è stato realizzato con Licenza per opere Edilizie N.204 del 7.02.1966.

L'intero fabbricato è composto da n.9 piani complessivi di cui fuori terra n.8 e interrati n.1

Stato di manutenzione generale del fabbricato: **discreto**

DESCRIZIONE DELL'APPARTAMENTO (Sub.89)

L'appartamento oggetto della presente procedura è posto al piano quarto (quinto fuori terra) ed è accessibile da pianerottolo comune per mezzo di porta con anta singola a battente di tipo blindato. Internamente l'immobile si compone di un vano d'ingresso che disimpegna un bagno, un locale cucina e, ed una camera. Si rileva presenza di balcone, accessibile dalla camera, con affaccio su cortile interno comune.

Il fabbricato presenta riscaldamento di tipo centralizzato; la diffusione del calore all'interno dell'immobile avviene per mezzo di radiatori in acciaio e in alluminio. All'interno dell'appartamento è altresì presente boiler elettrico installato nel locale bagno destinato alla produzione di ACS (Acqua Calda Sanitaria).

All'appartamento risulta annesso vano solaio (Sub.60) al piano sottotetto, identificato con il numero 5.

L'appartamento ha superficie complessiva lorda di circa **mq 33.58 + mq 1.60** relativi al vano solaio.

E' posto al piano 4 (5° f. t.) ed ha un'altezza utile interna di circa **mt. 2.92**.

Stato di manutenzione generale: **sufficiente con necessità di un rifacimento degli impianti idrico sanitari ed elettrico.**

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: c.a. ; condizioni: buone - Note: L'edificio presenta balconi a sbalzo in c.a. con parapetto in ferro in parte in ferro verniciato di colore nero ed in parte con specchiature in vetro retinato.
Copertura	condizioni: non verificate - Note: Il fabbricato presenta copertura a falda con manto in tegole.
Solai	tipologia: solai in laterocemento ; condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: travi e pilastri in c.a. ; condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello carraio	tipologia: anta singola a battente ; materiale: ferro ; apertura: automatico ; condizioni: buone - Note: L'accesso carraio al complesso edilizio avviene per mezzo di cancello in ferro verniciato di colore marrone con anta singola a battente ed apertura automatico.
Cancello pedonale	tipologia: anta singola a battente ; materiale: ferro ; apertura: manuale ; condizioni: discrete - Note: L'accesso pedonale al complesso edilizio che consente di accedere al cortile comune, avviene per mezzo di cancello in ferro verniciato con anta singola a battente ed apertura manuale.
Cancello carraio	tipologia: doppia anta a battente ; materiale: ferro ; apertura: automatica ; condizioni: sufficienti - Note: L'accesso carraio al fabbricato in oggetto avviene per mezzo di cancello in ferro verniciato con doppia anta a battente ed apertura manuale.
Cancello pedonale	tipologia: anta singola a battente ; materiale: ferro ; apertura: manuale ; condizioni: sufficienti - Note: L'accesso pedonale al fabbricato in oggetto avviene per mezzo di cancello in ferro verniciato con anta singola a battente ed apertura manuale.
Infissi esterni	condizioni: discrete

Infissi interni	<p>- Note: L'immobile presenta serramenti in alluminio bianco con vetrocamera ed avvolgibili in plastica.</p> <p>condizioni: sufficienti</p> <p>- Note: L'immobile presenta un'unica porta nel locale bagno in legno verniciato di colore bianco con vetro stampato ed anta singolo a battente.</p>
Pareti esterne	<p>condizioni: discrete</p> <p>- Note: La facciata del fabbricato rivolta verso il cortile interno comune presenta rivestimento al piano terra in granigliato plastico di colore grigio mentre per i rimanenti piani è presente finitura in intonaco colore nocciola con fasce verticali in piastrelle tipo mosaico di colore verde acqua.</p>
Pavim. Esterna	<p>condizioni: sufficienti</p> <p>- Note: Il cortile interno comune risulta asfaltato.</p>
Pavim. Interna	<p>condizioni: discrete</p> <p>- Note: L' immobile presenta pavimentazioni come di seguito riportate:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ingresso, bagno e cucina in piastrelle di ceramica cm 30x30 di colore chiaro; - camera in marmette cm 20x20 di colore marrone; - balcone in piastrelle di gres da esterno di colore rosso.
Portone di ingresso	<p>tipologia: anta singola a battente, materiale: alluminio e vetri;</p> <p>condizioni: discrete</p> <p>- Note: L'accesso al fabbricato avviene per mezzo di porta con anta singola a battente in alluminio e vetri.</p>
Portone di ingresso	<p>tipologia: anta singola a battente, materiale: blindato;</p> <p>condizioni: buone</p> <p>- Note: L'accesso all'unità immobiliare avviene per mezzo di porta di tipo blindato con anta singola a battente.</p>
Rivestimento	<p>ubicazione: bagno; materiale: piastrelle; condizioni: sufficienti</p> <p>- Note: Le pareti del bagno sono rivestite in piastrelle di ceramica cm. 5x5 di colore chiaro fino ad h pari a 1.60 mt., le restanti porzioni di parete risultano intonacate e tinteggiate di colore chiaro. Il bagno è attrezzato con wc, bidet, lavabo, e vasca semicupio in ceramica bianca. Si rileva presenza di boiler elettrico destinato alla produzione di acqua calda sanitaria.</p>
Rivestimento	<p>ubicazione: cucina; materiale: piastrelle; condizioni: incerte</p> <p>- Note: Le pareti della cucina (retro pensili) sono piastrellate con piastrelle ricoperte da pellicola adesiva decorata con disegno a piastrelle, le restanti porzioni di parete risultano intonacate e tinteggiate di colore chiaro.</p>
Rivestimento	<p>condizioni: discrete</p> <p>- Note: Le pareti dell'immobile ad eccezione di quelle di bagno e cucina risultano intonacate e tinteggiate di colore chiaro.</p>

Scale posizione: **a rampe parallele**; rivestimento: **marmo**; condizioni: **discrete**

- **Note:** Scala (condominiale): il vano scala condominiale presenta scale con alzate e pedate rivestite in marmo di colore chiaro con parapetto e corrimano in ferro verniciato di colore grigio. Le pareti del vano scala presentano finitura in intonaco di colore chiaro. I pianerottoli di distribuzione alle unità immobiliari presentano pavimentazione in marmette.

Impianti:

Citofonico tipologia: **video** condizioni: **non rilevata**
 - **Note:** l'impianto e la pulsantiera esterna sono di tipo videocitofonico, mentre l'apparecchio rilevato all'interno dell'appartamento è un citofono normale; si desume che l'impianto condominiale sia per videocitofono.

Termico - **Note:** Il fabbricato presenta riscaldamento di tipo centralizzato; la diffusione del calore all'interno dell'immobile avviene per mezzo di radiatori, in alluminio (camera) e in acciaio (bagno e cucina). L'immobile presenta inoltre boiler elettrico da 60 litri installato in bagno destinato alla produzione di ACS (Acqua Calda Sanitaria).

Condizionamento - **Note:** L'immobile presenta impianto di condizionamento con split e macchina di generazione installata in balcone.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale è calcolata ai sensi del D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, Capo II art. 3 All. C. per unità immobiliari a destinazione ordinaria (Gruppi R, P e T)

Corpo 1 e 2: Appartamento posto al piano quarto (5° f.t.) (Sub.89) e vano di solaio al piano sottotetto (Sub.60)

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento piano 4 (5° f.t.)	sup. lorda di pavimento	mq. 29.52	1,00	mq. 29.52
Balcone	sup .lorda di pavimento	mq. 4.06	0.30	mq. 1.21
Vano solaio	sup .lorda di pavimento	mq. 1.60	0.25	mq. 0.40
		mq. 35.18		mq. 31.13

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

8.1 Criterio di stima

La valutazione del bene sottoposto a pignoramento viene eseguita a "corpo" considerando la superficie commerciale lorda rilevata dall'analisi della planimetria catastale e dei rilievi eseguiti in loco; in tal superficie si intendono compresi i muri esterni in tutto il loro spessore e i muri confinanti con altra proprietà considerati alla mezzana. Sulla scorta di quanto precede, il sottoscritto per l'indicazione del valore ha considerato l'ubicazione dell'immobile, la tipologia del fabbricato e il suo sistema costruttivo, la dotazione di impianti e il grado di finitura e manutenzione del fabbricato e del bene, del piano e delle esposizioni e di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene medesimo, nello stato di fatto e di diritto come rilevato alla data del sopralluogo.

Nella formazione del giudizio di stima è stato adottato il procedimento sintetico-comparativo considerato più adatto e affidabile per l'individuazione del più probabile valore di mercato per il bene in esame. A tal fine sono state effettuate indagini e analisi del mercato immobiliare consultando banche dati degli osservatori del mercato immobiliare quali "Tema Scpa" (società della Camera di Commercio di Milano) e OMI (Agenzia delle entrate); sono state inoltre effettuate indagini di mercato locale attraverso la consultazione di inserzioni pubblicate da agenzie immobiliari sul web e consultando il Portale Aste del Tribunale di Milano. Infine si è tenuto conto delle condizioni, delle analisi e previsioni del mercato immobiliare pubblicate e/o divulgate da Osservatori del mercato immobiliare, società ed enti del settore e della notevole contrazione dei valori che ha coinvolto anche le vendite giudiziarie.

8.2 Fonti di informazione

Catasto di Milano; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1; Ufficio tecnico di Milano.

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

- TeMA (ex O.S.M.I. Borsa Immobiliare di Milano - Servizi per il Mercato Immobiliare) – 1° semestre 2017;
- O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 1° semestre 2017.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):

(TeMA) Milano - Zona: Bovisa - Dergano

Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare (Euro/mq):

VALORE DI COMPRAVENDITA

prezzo min. 1.800,00 / prezzo max. 2.500,00

VALORE DI LOCAZIONE

Monolocali (Euro/mese/corpo)

prezzo min. 320,00 / prezzo max. 430,00

(OMI) Milano – Fascia /zona: Periferica/BOVISA, BAUSAN, IMBONATI

Codice zona: D31 - Microzona catastale n. 0

Abitazioni di tipo economico - Stato: Normale

Valore Mercato (Euro/mq): prezzo min. 1.400,00 / prezzo max. 1.650,00

Valore di locazione (Euro/mq x mese): prezzo min. 4.2 / prezzo max. 5.0

Altre fonti di informazione: Inserzioni pubblicate sul web da agenzie immobiliari.

Tutto dà premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, lo scrivente ritiene di assegnare la piena proprietà delle unità immobiliari di cui al presente Lotto, come descritte, non divisibili, valutate per la loro attuale intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie, nello stato di fatto di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentate all'ispezione peritale, tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi (esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice e sommario sopralluogo visivo, la cui ricerca non è inclusa, peraltro, nell'incarico ricevuto) e della immediatezza e particolarità della vendita giudiziaria. Pertanto, il seguente più probabile valore venale attuale è espresso a corpo e non a misura.

8.3 Valutazione corpi:**Corpo 1 e 2: Appartamento posto al piano quarto (5°f.t.) (Sub.89) e vano di solaio al piano sottotetto (Sub.60)**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento piano 3 (4° f.t.)	mq. 29.52	€ 1.950,00	€ 57.564,00
Balconi	mq. 1.21	€ 1.950,00	€ 2.359,50
Vano solaio	mq. 0.40	€ 1.950,00	€ 780,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 60.703,50
conteggio parti comuni aumento del 5.00%			€ 3.035,17
Valore corpo			€ 63.738,67
Valore complessivo intero			€ 63.738,67
Valore complessivo diritto e quota			€ 63.738,67
Valore Arrotondato			€ 64.000,00

Riepilogo Corpi 1 e 2 :

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento piano 4 (5° f.t.) e vano di solaio	Abitazione di tipo economico [A3]	mq. 35.18	€ 64.000,00	€ 64.000,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 5% dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.5%)

Euro 3.200,00

Rimborso di spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita

Euro 2.801,19

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia (posa porte interne mancanti)

Euro 1.200,00

Spese tecniche di regolarizzazione catastale:

Euro 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del LOTTO – Corpi 1 e 2

Valore intero medio ponderale del LOTTO : Euro 64.000,00

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": Euro 56.798,81

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": Euro 42.599,10

Il sottoscritto rende la presente in coscienza di aver fedelmente risposto al quesito posto dall'III.mo Giudice e rimane disponibile per ulteriori chiarimenti eventualmente occorrenti.

In fede

Milano, 14 febbraio 2018

L'Esperto nominato
arch. Diego Emilio Fiore

Allegati

ALLEGATO - Fotografie interno ed esterno e planimetrie

- ALL. 1 - Certificato contestuale di residenza e stato di famiglia [REDACTED]
- ALL. 2 - Ispezione ipotecaria sull'immobile;
- ALL. 3 - Visura storica per subalterno (Sub.89);
- ALL. 4 - Planimetria catastale Sub.89;
- ALL. 5 - Videomap_estratto di mappa;
- ALL. 6 - Visura storica per subalterno (Sub.60);
- ALL. 7 - Planimetria catastale Sub.60;
- ALL. 8 - Comunicazione agenzia delle entrate;
- ALL. 9 - Estratto conto spese condominiali scadute;
- ALL. 10 - Atto di provenienza;
- ALL. 11 - Richiesta Visura Atti Pg. 527823/2017 del 21.11.2017;
- ALL. 12 - Licenza per opere Edilizie N.204 del 7.02.1966 con tavole allegate.