
Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep.1579/2015

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ssa Cataudella (ex ruolo Dott. Rossetti)**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima:

Email:

Pec:

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via G. Di Vittorio n. 30 – San Donato Milanese – 20097 (MI)

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3] con solaio di pertinenza

Dati Catastali: foglio 27, particella 112, subalterno 73

2. Possesso

Bene: Via G. Di Vittorio n. 30 – San Donato Milanese – 20097 (MI)

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: al momento del sopralluogo completamente arredato ma disabitato

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via G. Di Vittorio n. 30 - San Donato Milanese – 20097 (MI)

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità dell' immobile ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via G. Di Vittorio n. 30 – San Donato Milanese – 20097 (MI)

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti:

5. Comproprietari non esegutati

Bene: Via G. Di Vittorio n. 30 – San Donato Milanese – 20097 (MI)

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari non esegutati : Nessuno

6. Misure Penali

Bene: Via G. Di Vittorio n. 30 – San Donato Milanese – 20097 (MI)

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: nessuna risultante dai RR.II.

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via G. Di Vittorio n. 30 – San Donato Milanese – 20097 (MI)

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: si

8. Prezzo

Bene: Via G. Di Vittorio n. 30 – San Donato Milanese – 20097 (MI)

Lotto: 001

Prezzo da libero al netto delle decurtazioni: € 113.000,00

Prezzo da occupato al netto delle decurtazioni: € 90.4000,00

Beni in Milano

Via G. Di Vittorio n. 30 – San Donato Milanese – 20097 (MI)

la seguente relazione viene redatta secondo il modello in uso come richiesto, implementato per una migliore esposizione dei risultati delle indagini effettuate.

LOTTO: 001

Lotto 001 composto da abitazione con solaio pertinenziale cat. A/3 posti in fabbricato condominiale in San Donato Milanese Via G. Di Vittorio n. 30.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo economico [A/3] sita in San Donato Milanese, Via Giuseppe Di Vittorio n. 30, posta al piano 5°/9° di ampio fabbricato condominiale.

Composta da un disimpegno di ingresso/corridoio, un soggiorno, una cucina, due camere, un bagno finestrato, due balconi di cui uno d'angolo. Dotata di vano solaio pertinenziale al piano sottotetto.

Quota e tipologia del diritto:

Proprietà per 1/1 di
Cod. Fiscale:

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:
intestazione:

per Proprietà per 1/1
Cod. Fiscale:

Descrizione:

Comune di SAN DONATO MILANESE (MI)

Abitazione di tipo economico: Fg. 27, Mapp.112, Sub.73, Cat A/3, - zona cens. 2 - classe 4, consistenza vani 4,5 - sup. catastale totale 85 mq, totale escluse aree scoperte 80 mq - rendita € 464,81 – Via Giuseppe Di Vittorio n. 30 - piano 5/9 scala 3

Derivante da:

- variazione del 09-11-2015 inserimento in visura dei dati di superficie
- variazione d'ufficio in atti dal 24/02/1999 variazione toponomastica
- variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

Confini dell'abitazione in senso orario:

cortile comune, cortile comune, vano scala e ascensore comuni, parte comune, altra proprietà su due lati, cortile comune.

Confini del vano solaio in senso orario:

cortile comune su due lati, solaio altra proprietà e corridoio comune di accesso, solaio altra proprietà.

Salvo errori e come meglio in fatto.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

- ◆ Alla data del sopralluogo (06.10.2016) l'immobile in oggetto è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU del 05.07.1965, estratta in data 30.08.2016, a meno delle seguenti modeste difformità: la porta di accesso al soggiorno è stata trasformata in scorrevole a scomparsa con ringrossamento della muratura del corridoio e realizzazione di piccolo soppalco in quota ad uso ripostiglio, sopra il vano porta.

(All. C: ultima scheda catastale in atti al NCEU del 05.07.1965, visura catastale. estratto di mappa.)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

La proprietà pignorata è compresa in uno stabile pluripiano ubicato in zona semi periferica di San Donato Milanese, Comune sito a sud di Milano, presso il confine con il Comune di San Giuliano Milanese, in Via Giuseppe di Vittorio 30, in prossimità della linea ferroviaria Milano-Piacenza, degli svincoli dell'Autostrada del Sole/tangenziale Est di Milano e dell'asse stradale della Via Emilia.

Area urbanistica:

a traffico locale con media possibilità di parcheggio.

Lo sviluppo edilizio circostante è a carattere prevalentemente residenziale di tipo medio-economico caratterizzato dalla presenza di residenze che risalgono agli anni '60. La zona è completamente urbanizzata ed allacciata a tutte le infrastrutture e servizi primari e secondari, con sufficiente presenza nelle vicinanze di negozi e supermercati per la distribuzione al dettaglio in tutti i principali settori merceologici, scuole, chiesa, farmacia, centri sportivi e zone a verde.

Principali collegamenti pubblici:

Sufficienti i collegamenti di mezzi pubblici di superficie (linea autobus 132 di fronte al fabbricato) e passante ferroviario S1 nelle vicinanze.

Il Comune di San Donato Milanese è inoltre collegato con Milano dalla metropolitana M3.

Servizi offerti dalla zona:

La zona è caratterizzata da una media/alta densità edilizia a carattere prevalentemente residenziale di tipo prevalentemente civile, completamente urbanizzata ed allacciata a tutte le infrastrutture e servizi primari e secondari, con ampie zone a verde.

3. STATO DI POSSESSO:**Identificativo corpo: A****Abitazione [A3]** sita in Via G. Di Vittorio n. 30 – San Donato Milanese (MI)

La scrivente ha effettuato il sopralluogo in data

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare è risultata non abitata ma completamente arredata.

- ❖ Dall'indagine effettuata presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate, non risultano contratti di locazione/comodato per l'unità in oggetto, dante causa l'esecutato.

*(all. A: Verbale di sopralluogo, ispezioni agenzia entrate)***4 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

Dal certificato notarile al ventennio allegata agli atti di causa, implementato dall'acquisizione dei titoli di provenienza in capo all' esecutato e dalle verifiche ipo-catastali effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Milano 2 alla data del 29.12.2016 per nominativi e per immobile ad integrazione ed approfondimento, si riporta quanto segue:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

/

4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*

/

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

/

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

/

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**4.2.1 Iscrizioni attive:**✓ **Ipoteca Legale...**

Iscritta a Milano 2 in data 03.11.2014 ai nn. 97701/17005, atto del 16.10.2014 rep. 5648/6814 pubblico Ufficiale Equitalia Nord, a favore di _____ con sede in Milano _____ a carico di _____ gravante sulla piena proprietà dell' immobile in oggetto correttamente identificato.
 Importo complessivo € 130.940,42
 Importo capitale € 65.470,21

✓ **Ipoteca Volontaria...**

Concessione a garanzia di Mutuo Iscritta a Milano 2 in data 09.02.2006 ai nn. 18867/4276, atto del 27.01.2006 rep. 51955/22608 a rogito _____ an Giuliano Milanese, a favore di _____ con sede in _____

a carico dell'esecutato

per quota di ½ ed a carico di per quota di ½, gravante sulla piena proprietà dell'unità in oggetto correttamente identificata.
 Importo complessivo € 360.000,00
 Importo capitale € 180.000,00
 Tasso interesse annuo 3.856 %
 Durata: 25 anni

✓ **Ipoteca Volontaria**...

Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario Iscritta a Milano 2 in data 15.10.2003 ai nn. 149372/31179, atto del 06.10.2003 rep. 18611 a rogito Notaio di San Donato Milanese, a favore di con sede in Bologna c.f.1 a carico di (danti causa l'esecutato) gravante sulla piena proprietà dell' immobile in oggetto correttamente identificato.
 Importo complessivo € 288.000,00
 Importo capitale € 144.000,00
 Tasso interesse annuo 3.45 %
 Durata: 25 anni

- Non sono presenti annotazioni a margine della formalità

4.2.2

✓ **Pignoramento**: -

Atto di Pignoramento Immobiliare del 08.06.2015 rep. 25206 **trascritto a Milano 2 in data 13.08.2015 ai nn. 85212/55555** promosso da carico dell'esecutato, gravante sulla piena proprietà dell'immobile in oggetto, correttamente identificato.

Altre trascrizioni:

/

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Effettuato dalla scrivente

Misure penali

Nessuna risultante dai RR.II.

(all. C: ispezione Agenzia Territorio Milano 2 mediante servizio di consultazione telematica per nominativi ed immobili – sintetici + estrazione di note - aggiornata alla data del 29.12.2016)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese scadute:

La scrivente ha provveduto a richiedere all'amministrazione del condominio Studio i posizione debitoria per l'immobile in oggetto, relativa ai soli ultimi due anni di esercizio, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, copia del regolamento condominiale, indicazioni dei millesimi dell'unità,, eventuali cause in corso, eventuali lavori straordinari in programma, eventuali presenze di altre posizioni di morosità.

Si riporta quanto segue, come da mail di risposta ed alla quale si rimanda:

- Gestione ordinaria 2015/2016 risultano da versare al 05.12.2016 Euro 2.100,00
- Gestione ordinaria 2014/2015 risultano da versare al 05.12.2016 Euro 3.083,07
- Gestione straordinaria nessuna pendenza
- Spese medie annuali ordinarie circa gestione Euro 2.000,00
- Millesimi di proprietà 13,73.
- L'amministratore ha segnalato inoltre che vi sono altre situazioni debitorie, in particolare due cause di esecuzione per un valore totale di circa euro 37.000,00 che saranno oggetto della prossima assemblea condominiale, programmata per il 13/12/2016. L'installazione delle valvole e contabilizzatori e la sostituzione del generatore di calore e manutenzione facciate e balconi saranno anch'esse oggetto della prossima assemblea condominiale, così come interventi straordinari per la sistemazione di balconi e facciate.
- Si allega regolamento di Condominio, atto a rogito notaio Gallavresi del 19.10.1965 rep. 44365/26870, alla cui lettura si rimanda, ricevuto dall'amministratore.

(all. A.: mail di richiesta all'amministrazione, mail di risposta ricevuta e regolamento condominio)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: non possibile

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

Attestazione Prestazione Energetica:

L'immobile oggetto della presente, dotato di riscaldamento centralizzato condominiale, a seguito di consultazione al CEER, è risultato sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica.

Avvertenze ulteriori:

5.1) Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri

Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalla certificazione notarile al ventennio in atti e dalla documentazione allegata agli atti di causa, implementata dall'acquisizione dei titoli di provenienza in capo all'esecutato e dalle verifiche ipo-catastali effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Milano 2 alla data del 29.12.2016 per nominativi e per immobile ad integrazione ed approfondimento, si riporta quanto segue:

6.1. Attuali proprietari:

All'esecutato la proprietà per la quota di 1/1 dell'unità oggetto della presente è pervenuta in virtù dei seguenti titoli:

- Con atto a rogito notaio _____ n Melegnano del 2 luglio 2009, rep. 63697/38178, **trascritto a Milano 2 il 08/07/2009 ai nn. 84694/50963**, la Sig.ra vende al Sig.

(già proprietario per quota di ½) la restante quota di ½ dell'unità in oggetto.

Stralcio dal rogito:

" la restante quota di ½ delle seguenti unità immobiliari facenti parte del fabbricato sito in Comune di San Donato Milanese avente accesso dalla Via Giuseppe Di Vittorio n. 30 e precisamenteappartamento posto al piano quinto, composto di tre locali oltre accessori, con annesso vano di solaio posto al piano sottotetto, di sua pertinenza esclusiva. Il tutto è censito al Catasto Fabbricati del predetto Comune come segue: foglio 27, mapp. 112, sub. 73, Via Giuseppe Di Vittorio n. 30, piano 5-9, scala 3, z.c. 2, cat A/3, classe 4, vani 4,5, R.C. euro 464,81."

"Il prezzo è stato convenuto ... in complessivi euro 83.316,38....., parte acquirente paga detto prezzo assumendosi con il presente atto, il pagamento dell'intera residua quota di euro 166.632,77

*"precisa, peraltro, parte venditrice, che sui cespiti in oggetto grava ancora, ma solo formalmente l'ipoteca
favire di _____ assentita di cancellazione con atto in autentica notaio
n data*

Si rimanda al suddetto atto per conoscenza di tutto quanto in esso contenuto.

(allegato sotto A: copia conforme rogito reperita presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 2; nota di trascrizione estratta dalla scrivente)

- Con atto a rogito notaio _____ in San Giuliano Milanese del 27/01/2006, rep. 51954/22607, **trascritto a Milano 2 il 09/02/2006 ai nn. 18866/9548**, i Sigg.ri

acquistano la

piena proprietà del bene in oggetto dai sigg.
ciascuno per la quota di ½.

Stralcio dal rogito:

" la piena ed esclusiva proprietà della seguente unità immobiliare facenti parte del fabbricato sito in Comune di San Donato Milanese avente accesso dalla Via Giuseppe Di Vittorio n. 30 e precisamenteappartamento posto al piano quinto, composto di tre locali oltre accessori, con annesso vano di solaio posto al piano sottotetto... censito al N.C.E.U. del Comune di san Donato Milanese come segue: foglio 27, mapp. 112, sub. 73, Via Giuseppe Di Vittorio n. 30, piano 5-9, scala 3, z.c. 2, cat A/3, classe 4, vani 4,5, R.C. euro 464,81."

Prezzo convenuto Euro 180.000,00

Si rimanda al suddetto atto per conoscenza di tutto quanto in esso contenuto.

(allegato sotto A: copia conforme rogito reperita presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 2; nota di trascrizione estratta dalla scrivente)

6.2. Precedenti proprietari

- 6.2.1. Ai sigg. _____
era pervenuto dai Sigg. _____

il bene in oggetto
per atto

di compravendita del 06/10/2003 n. 18610 notaio
di San Donato Milanese, **trascritto a Milano 2 il 15/10/2003 ai nn. 149371/89987**
(allegato sotto A: nota di trascrizione estratta dalla scrivente)

6.2.2. Ai Sigg. I bene in oggetto
era pervenuto dal Sig. per atto di compravendita del
24/07/2000 n. 17523, notaio di Milano, **trascritto a Milano 2**
il 28/07/2000 ai nn. 76746/52081.

(allegato sotto A: nota di trascrizione estratta dalla scrivente)

6.2.2. al Sig. l'unità in oggetto pervenne per titoli
ultraventennali.

(allegato sotto A: elenco sintetico a nome Lunati)

PRATICHE EDILIZIE:

Dalla visione degli atti prodotti dall'ufficio tecnico visure preposto del Comune di San Donato Milanese, a seguito di istanza Accesso Atti, si riporta quanto segue:
Il fabbricato di cui è parte l'unità in oggetto risulta edificato anteriamente al 1 settembre 1967, realizzato a partire dal 1962, come segue:

- o Nulla Osta di Costruzione N. 501 – A9 rilasciato dal Comune di San Donato Milanese alla Società in data 16 aprile 1962 e successivamente rinnovato il 18 novembre 1964.
- Non risulta in atti certificato di abitabilità.

(si allegano sotto C: istanza accesso atti edilizi, Nulla Osta, rinnovo di Nulla Osta, stralci tipi grafici significativi)

7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale

Alla data del sopralluogo l'unità in oggetto è risultata corrispondente ai tipi grafici allegati ai titoli edilizi ed alla scheda catastale del 1965 a meno di modesta difformità: la porta di accesso al soggiorno è stata trasformata in scorrevole a scomparsa con ringrossamento della muratura del corridoio e realizzazione di piccolo soppalco in quota ad uso ripostiglio, sopra il vano porta.

L'immobile oggetto della presente, secondo il vigente PGT del Comune di San Donato Milanese, è azzonato in Tessuto Urbano Consolidato residenziale saturo (TUC-r1) - Capo 1, Art. 17pr – art. 21, 22, 23 pr.

L'eventuale futuro acquirente, per sanare le modeste difformità riscontrate, potrà provvedere a presentare una pratica edilizia a sanatoria onerosa con contestuale aggiornamento catastale. (fatte salve eventuali future diverse determinazioni degli organi preposti)

Tali documentazioni, comprese di oblazioni, aggiornamento catastale e parcelle professionali di tecnici abilitati, hanno un costo indicativo di euro 3.000,00 circa.

Descrizione : Corpo A

Il fabbricato di cui è parte il bene staggito, costruito nella prima metà degli anni '60, di tipo medio-popolare, è composto di 10 piani fuori terra, compreso il

piano terra, in un lotto completamente recintato comprendente altri edifici del medesimo stile ed epoca e caratterizzato da ampi spazi condominiali circostanti quali: aree a verde con aiuole, spazi cortilizi asfaltati, passaggi pedonali, boxes. L'ingresso al fabbricato avviene dalla Via Di Vittorio mediante cancelli metallici pedonali e carrai di immissione agli spazi condominiali interni

Il portone di ingresso al fabbricato civico 30 è in alluminio micaceo e vetro; il fabbricato è dotato di tre vani scala, identificati come scala A, scala B e scala C.

L'unità in oggetto si trova nella scala A.

Il vano scala è dotato di ascensore, ha gradini rivestiti in marmo e parapetti a bacchette in ferro a disegno semplice di colore grigio scuro. L'atrio d'ingresso ha pavimentazione in marmo e porzioni di pareti rivestite in perlinatura di legno.

L'unità immobiliare oggetto della presente è posta al piano quinto della scala A con tripla esposizione d'angolo, nord/est/ovest su parti comuni; alla data del sopralluogo l'unità è risultata composta da un disimpegno di ingresso/corridoio, una cucina abitabile, un locale giorno, due camere, un bagno finestrato (attrezzato con lavabo, vasca, bidet e water), due balconi di cui uno ad angolo. Altezza interna netta di 2,91 mt circa

Al piano sottotetto, con accesso da vano scale comune, si trova il solaio di pertinenza in falda.

Complessivamente il complesso si presenta in condizioni di manutenzione e di conservazione decoroso e nella norma.

L'unità sviluppa una superficie lorda commerciale di mq 82.00 circa.

Superficie lorda complessiva di circa mq 104.00

Caratteristiche descrittive

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in stato di conservazione e manutenzione nella norma.

N.B. si segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato (in via esemplificativa ma non esaustiva: sanitari, caloriferi, split, porte, placchette imp. Elettrico ecc) potrebbe non essere disponibile all'immissione in possesso perché precedentemente asportati.

Plafoni (componente edilizia): materiale: stabiilitura e mani di pittura
condizioni: nella norma

Pareti (interne): intonacate a civile e tinteggiate
condizioni: nella norma

Rivestimento (componente edilizia): ubicazione: bagno e cucina
condizione: buone

<i>Pavim. Intema</i>	<p>materiale: piastrelle di cemento e marmo tipo palladiana dell'epoca dell'edificazione Condizioni: nella norma Ubicazione: soggiorno, camere, corridoio Materiale: piastrelle di gres porcellanato dim. 30x30 posate in diagonale Condizioni: buone Ubicazione: cucina Materiale: piastrelle di ceramica dim. 20x20 cm. circa Condizioni: buone Ubicazione: bagno</p>
<i>Infissi estemi:</i>	<p>tipologia: finestre e porte finestre ad apertura a battente in legno con vetro semplice ad eccezione della porta finestra del soggiorno che ha vetro camera condizioni: con segni di vetustà protezione esterna con tapparelle parte in legno parte in pvc</p>
<i>Infissi interni:</i>	<p>tipologia: a battente, in legno a struttura tamburata, finitura liscia laccatura opaca tipo noce condizioni: nella norma</p>
<i>Porta di primo ingresso:</i>	<p>tipologia e materiale: blindata e pannellata su due lati condizioni: nella norma</p>
<i>Impianti:</i>	
<i>Elettrico (impianto):</i>	<p>tipologia: sottotraccia condizioni: a semplice vista da revisionare Certificazioni: non rinvenute</p>
<i>Citofonico (impianto):</i>	<p>Tipologia: videocitofono Certificazioni: non rinvenute</p>
<i>Idrico (impianto):</i>	<p>tipologia: sottotraccia alimentazione: lavello cucina apparecchi sanitari</p>
<i>Aria/Condizionata (impianto):</i>	<p>assente</p>
<i>Acqua calda sanitaria (impianto):</i>	<p>tipologia: con caldaia murale a gas posta in cucina Certificazioni: non rinvenute</p>
<i>Termico (impianto):</i>	<p>tipologia: centralizzato condominiale con termosifoni in alluminio laccato senza valvole termostatiche</p>
<i>Rivestimento facciata (componente edilizia):</i>	<p>facciate rivestite in marmo al piano terra, mentre i piani successivi sono rivestiti con mattoncini paramano e le porzioni di facciata dove aggettano i balconi sono rivestite con piastrelline di colore grigio tipiche dell'epoca dell'edificazione. Le finestre sono incorniciate con marmo di colore chiaro, gli orizzontamenti dei solai sono posti in evidenza sulle facciate e sono di colore bianco. Condizioni: nella norma</p>
<i>Portone di ingresso:</i>	<p>tipologia: portone a doppio battente in alluminio e vetro</p>
<i>Portineria</i>	<p>assente</p>

Ascensore (impianto): presente

Stato conservazione discreto
interna del bene:

Stato conservazione Per tipologia edilizia, caratteristiche costruttive e qualità dei materiali e manutenzione parti impiegati, il livello generale del fabbricato di tipo medio/economico comuni: può essere considerato nella norma, con un grado di conservazione r norma.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda circa	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa
Abitazione	Sup. lorda di pavimento	73.20	100%	73.20
Balconi	sup lorda di pavimento	17.80	30%	5,34
Solaio	sup lorda di pavimento	15.40	20%	3.08
TOTALE		104.40		81.62 Arrotondata 82.00

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La sottoscritta esperta, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'intero compendio, della vetustà, del piano e dell'esposizione, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico – sanitarie, della dotazione d'impianti, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico – comparativo che risulta all'attualità il più affidabile per individuare il più probabile valore di mercato dei beni in esame, stimati come oggetto di trattazione per la vendita.

E' stata effettuata un'indagine sui dati espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà aventi caratteristiche consimili.

Si è tenuto infine conto al fine di rendere più realistica e rapida, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di

realizzo, che il perdurare della crisi economica-finanziaria globale continua a produrre sul mercato immobiliare una stasi delle transazioni. Il protrarsi dell'incertezza, la difficoltà d'accesso al credito e l'estrema selettività della liquidità disponibile, determinano la limitata mobilità degli operatori attivi, da cui deriva la carenza di concreti elementi di misurazione per stimare un reale livello di allineamento dei valori di mercato.

Tale situazione condiziona il mercato immobiliare che risente di tale momento di difficoltà economica con la conseguenza di un lieve ribasso delle quotazioni e delle trattative.

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

8.2 Fonti di informazione:

- Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella microzona per tipologie consimili; borsino immobiliare; Portale Aste tribunale di Milano per immobili nella microzona; catasto di Milano;
- Osservatori del mercato:
 - Rilevazione prezzi degli Immobili sulla piazza di Milano e Provincia – 1° semestre 2016 – TeMa scpa Camera di Commercio
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agazia del Territorio - 1° semestre 2016

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, la scrivente ritiene di assegnare alla piena proprietà dell'unità immobiliare descritta nella presente relazione, non divisibile, valutata per la sua attuale, intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie; nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentata 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, nei limiti del mandato ricevuto) con le spese tecniche di regolarizzazione edilizia e/o catastale e le eventuali spese condominiali insolute relative ai soli ultimi due anni di esercizio aggiornate rispetto alla data di aggiudicazione a carico dell'acquirente, e della particolarità di una vendita giudiziaria, il seguente più probabile valore venale attuale a corpo e non a misura:

8.3 Valutazione corpo: A - Lotto unico 001

Destinazione	Superficie Commerciale lorda circa	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione economica con solaio pertinenziale [A3]	82,00	€1.550,00	€ 127.100,00
TOTALE	82,00	€ 1.550,00	€ 127.100,00

Valore corpo	€ 127.100,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 127.100,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 127.100,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie commerciale Lorda circa	Valore intero medio ponderate	Valore diritto e quota
Lotto 001		82,00	€ 127.100,00	€ 127.100,00

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, la scrivente riporta un adeguamento della stima del 5% dovuto all'assenza di garanzia per vizi, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito;

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi e per eventuali differenze costi/oneri di sanatoria e catastali: - € 6.355,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative: - € 3.000,00

Costi di cancellazione oneri e formalità a carico dell'acquirente: - € 0,00

Spese condominiali insolte come ricevute dall'amministratore:
 Pendenze gestione anno 2015/16: € 2.100,00 - € 5.183,00
 Pendenze gestione anno 2014/15: € 3.083,00

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 insolte 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

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 112.607,00
Arr. € 113.000,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 113.000,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":

€ 90.400,00

Quanto sopra la sottoscritta ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver bene operato al solo scopo di far conoscere al giudice la verità.

Con osservanza

Milano, 29 dicembre 2016

l'Esperto nominato

Si allegano i seguenti documenti:

Allegati sotto A

Ispezioni agenzia delle entrate con risposta uffici competenti;
mail pendenze ricevuta da amministratore, regolamento di condominio;
copie conformi atti di provenienza, note di trascrizioni dei titoli

Allegati sotto B

Nota di trascrizione del pignoramento; ispezione Agenzia Territorio per immobile e nominativi mediante servizio di consultazione telematica, sintetici + note;

Allegati sotto C

ultima planimetria in atti, visura catastale, estratto di mappa;
istanza accesso atti edilizi, Nulla Osta di costruzione; Rinnovo di Nulla osta, stralci grafici significativi.

Allegati sotto D

Fotografie esterne e interne.

Invio della perizia alle parti