
Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
promossa da
BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.
contro

e

N° Gen. Rep. **1008/2013**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 3.05.2018 ore 10,30

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Idamaria Chieffo**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
In Comune di Milano – Via San Giusto n.37

Lotto unico

**Appartamento disposto su due livelli posto ai piani secondo e terzo
(3° e 4° f.t.) con annesso vano cantina al piano terra.**



Esperto alla stima: **Arch. Diego Emilio Fiore**
Codice fiscale _____
Studio in _____
Telefono: _____
Email: _____
Pec: _____

BENE IN MILANO
Via San Giusto n.17

LOTTO UNICO - Appartamento disposto su due livelli posto ai piani secondo e terzo (3° e 4° f.t.) con annesso vano cantina al piano terra.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Abitazione di tipo economico [A3] sita in Milano - Via San Giusto 37

Quota e tipologia del diritto

Ulteriori informazioni sui debitori:

Dai certificati di residenza e stato di famiglia richiesti presso il Comune di Milano ed acquisiti in data 21.11.2017, è stato appurato che i

....., entrambe residenti in comune di Milano in che la famiglia anagrafica è composta degli stessi debitori esegutati e da

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

Eventuali comproprietari: Nessuno

(ALL. 1 - Certificato contestuale di residenza e stato di famiglia (.....); ALL. 2 - Certificato contestuale di residenza e stato di famiglia (.....); ALL. 3 - Ispezione ipotecaria per immobile)

Identificato al catasto Fabbricati

Intestazione:

..... nata in Cod.
Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con

..... nato in Cod.
Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con

foglio 297, particella 26, subalterno 10, indirizzo VIA SAN GIUSTO n. 37 piano: T-2-3, comune MILANO, categoria A/3, classe 2, consistenza 7.5 vani, superficie catastale Totale: 119 m² Totale escluse aree scoperte: 117 m² - rendita Euro 716,58

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;

Situazione dell'unità immobiliare dal 13/02/2010 derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/02/2010 protocollo n. MI0106317 in atti dal 13/02/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 8879.1/2010);

Situazione dell'unità immobiliare dal 13/02/2009 derivante da: VARIAZIONE del 13/02/2009 protocollo n. MI0117524 in atti dal 13/02/2009 ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 9995.1/2009);

Situazione dell'unità immobiliare dal 18/11/2002 derivante da: VARIAZIONE del 18/11/2002 protocollo n. 875653 in atti dal 18/11/2002 COLLEGAMENTO MAPPA REVISIONATA (n.65159.1/2002).

Confini:

dell'appartamento al piano secondo: proprietà di terzi, cortile comune, proprietà di terzi e ballatoio comune;

dell'appartamento al piano terzo: proprietà di terzi, vuoto su cortile comune, proprietà di terzi e vuoto su ballatoio comune;

della cantina: corridoio comune e proprietà di terzi su tre lati.

(ALL. 4 - Visura storica per subalterno; ALL. 5 - Planimetria catastale; ALL. 6 - Videomap/estratto di mappa)

Conformità catastale

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

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

In comune di Milano nel fabbricato condominiale di Via San Giusto n.17, alloggio distribuito su due piani, identificato con il numero di interno 10, composto da ingresso, angolo cottura, due locali e servizi al piano secondo, disimpegno, tre locali e servizi al piano terzo, con annesso vano di cantina al piano terreno.

Caratteristiche zona: periferia normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

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

Importanti centri limitrofi: Via San Giusto si trova alla periferia Ovest di Milano.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Principali collegamenti pubblici: Bus linee 64-78-80-423 – 50 metri circa, Bus linea 49 – 450 metri circa Metropolitana MM5 San Siro – 450 metri circa, Tram linea 16 – 400 metri circa, Bus linea 163 – 450 metri circa.

Servizi offerti dalla zona: I.C. in via Lamennais, Scuola media in Piazza Axum, Supermercato "Esselunga" in Via Novara, farmacia in Via Novara, Stadio San Siro, Ippodromo del galoppo

3. STATO DI POSSESSO

Occupato da uno dei 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 i relativamente all'immobile in oggetto, non risultavano essere danti causa in alcun contratto di locazione.

(ALL. 7 - 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 contro
(debitore non datore di ipoteca: (.....) in
forza di atto a garanzia di mutuo fondiario Notaio Dott. del
12.03.2009 rep. 9833/6381, **iscritta a Milano 1 in data 19.03.2009 ai nn.
13753/2605**
Importo ipoteca: Euro 480.000,00
Importo capitale: Euro 240.000,00

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di **Banca Nazionale Del Lavoro S.p.a.** contro
Derivante da: atto giudiziario del 21.02.2013 nn. 3009
Trascritto a Milano 1 in data 22.04.2013 ai nn. 20465/15015

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Euro 2.500,00 circa

Spese ordinarie scadute (dal 1.10.2016 al 30.09.2017): Euro 4.186,81
(di cui Euro 1.685,60 di gestione ordinaria e Euro 2.501,21 quali movimenti personali per spese legali di recupero crediti)

Spese ordinarie scadute (dal 1.10.2017 al 30.09.2018): Euro 1.008,55
(Preventivo totale Euro 1.688,31 di cui scaduto al 30.04.2018 Euro 1.008,55)

Spese riscaldamento scadute (2016/2017):	Euro 770,24
Spese riscaldamento scadute (2017/2018):	Euro 500,07
(Preventivo totale pari a Euro 1.166,45 di cui scaduto al	Euro 500,07)
Totale:	

Nota: Come specificato nella comunicazione ricevuta dall'amministratore dello stabile "il condominio San Giusto 37 Est. esegue due preventivi/consuntivi distinti per gestione riscaldamento e gestione ordinaria"

Spese straordinarie scadute: Euro 1.845,73

Nota: Come specificato nella comunicazione ricevuta dall'amministratore dello stabile "è stata deliberata la gestione straordinaria del rifacimento tetto (con un finanziamento), per un totale dei sigg.ri Guerra Palacios di euro 6.616,92. (PRECISO CHE LA GESTIONE E' ANNUALE DELLO STRAORDINARIO, 1 GENNAIO-31 DICEMBRE). A far data dal 01.01.2017 lo scaduto al 31.12.2017 è di euro 1.386,89; dal 01.01.2018 al 30.04.2018 è di 458,84"

Millesimi di proprietà: 22.65

Per maggiori informazioni:

– Via Gramsci 29
– 20089 Rozzano (MI) - tel./fax. 02 57514468 - email:

Note: Come specificato nella comunicazione ricevuta dall'amministratore dello stabile in merito alla situazione debitoria del condominio e alla sussistenza di eventuali altre procedure esecutive gravanti su altre unità immobiliari si rileva che:

- Vi è una procedura pendente, che si è da poco conclusa con la vendita all'asta di un immobile, avviata da una Banca.
- Vi è una procedura iniziata con precetto per altro condomino da parte del condominio.
- Per le altre situazioni di morosità non vi sono ancora procedure esecutive.
- Vi è piano di rientro nei confronti della società del riscaldamento, per un pregresso scaduto per cui sono state deliberate ed emesse n. 30 rate per ogni condomino di euro 50.00 a far data dal 28.02.2015 per un totale di euro 1.500,00 (anche per i sigg.ri _____); quindi vi è uno scaduto degli ultimi due anni.

L'amministratore specifica altresì che "Vi è un debito sempre nei confronti della società del riscaldamento per ammortamento impianto, non ancora scaduto interamente. Le preciso che è stata deliberata una spesa per l'azione esecutiva nei confronti del _____ che è stata deviata sull'intervento nella procedura esecutiva in oggetto, per cui abbiamo ricevuto notula dell'avv. incaricato per euro 1.897,12."

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 insolite 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. 8 - Estratto conto spese condominiali scadute)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: F con valore pari a 162.37 Kwh/m2a di Fabbisogno di Energia Primaria per la Climatizzazione Invernale.

Note Indice di prestazione energetica lo scrivente specifica che l'APE di cui sopra risulta redatto a livello condominiale con codice identificativo 15146 - 002644 / 16 e con validità fino al 02/02/2026. Segnala altresì che l'originale è nelle mani dell'amministratore del condominio.

(ALL. 9 - Attestato di Prestazione Energetica)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Proprietari attuali: - proprietà per la quota di 1/2 e - proprietà per la quota di 1/2 dal **12.03.2009** ed
attuali proprietari

In forza di scrittura privata in autentica Notaio L in data 12.03.2009 rep nn. 9832/6380 – **trascritto a Milano 1 in data 19.03.2009 ai nn. 13752/8620**

(ALL. 10 - Atto di provenienza)

Proprietari precedenti: - proprietà per la quota di 1/2 e **Belardi Francesca** - proprietà per la quota di 1/2 dal **14.10.2006 al 19.03.2009**

In forza di successione legittima in morte della Sig.ra deceduta in data 14.10.2006 – dichiarazione di successione n. 637 – registrata a Milano 6 il 15.03.2007 - **trascritta a Milano 1 in data 30.09.2008 ai nn. 71595/49926**

In merito alla denuncia di successione di cui sopra risulta:

- Accettazione tacita di eredità a/C della Sig.ra con atto Notaio Dott. **Ciro De Vivo** del 12.03.2009 – trascritta a Milano 1 in data 19.03.2009 ai nn. 13751/8619

(ALL. 11 - Trasc. del 19.03.2009 nn. 13751/8619 - Accettazione tacita eredità)

Proprietari precedenti: - proprietà per la quota di 1/3 e - proprietà per la quota di 1/3 e - proprietà per la quota di 1/3 dal **18.07.1981 al 14.10.2006**

In forza di successione legittima in morte della Sig. deceduto in data 18.07.1981 – dichiarazione di successione n. 173 – registrata a Milano il 13.01.1982 - **trascritta a Milano 1 in data 5.05.1984 ai nn. 20494/15667**

Proprietari precedenti: - proprietà per la quota di 1/1 dal **21.11.1966 al 18.07.1981**

In forza di atto a rogito Notaio Dott. in data 21.11.1966 rep nn. 109650 – registrato a 3494 vol. 78 – **trascritto a Milano 1 in data 23.01.1967 ai nn. 5162**

7. PRATICHE EDILIZIE

Il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare oggetto della presente è stato realizzato in forza di:

- **Licenza per Opere Edilizie del 22.06.1953 atti n. 148200/31100/1952**
Intestazione: Gestione INA-CASA Istituto Autonomo Case Popolari della Provincia di Milano.

(ALL. 12 - Licenza Edilizia del 22.06.53 atti 148200/31100/1952)

- **Licenza (Variante) per Opere Edilizie del 8.10.57 atti 130429/29713/1957**
Intestazione: Gestione INA-CASA Istituto Autonomo Case Popolari della Provincia di Milano.

(ALL. 13 - Licenza Edilizia del 8.10.57 atti 130429/29713/1957)

- **Licenza di Occupazione n. 196 del 21.02.63.**
Intestazione: Gestione INA-CASA Istituto Autonomo Case Popolari della Provincia di Milano.

(ALL. 14 - Licenza di Occupazione n. 196 del 21.02.1963)

Note: nel corso del sopralluogo effettuato in data 9.04.2018 lo scrivente ha rilevato la sostanziale conformità edilizia dell'immobile oggetto di procedura.

7.1 Conformità edilizia

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

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 omogenea:	TRF - Tessuto urbano di recente formazione

Descrizione LOTTO UNICO

Appartamento disposto su due livelli posto ai piani secondo e terzo (3° e 4° f.t.) con annesso vano cantina al piano terra.

DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

Il fabbricato di cui è parte l'immobile si compone di sei piani fuori terra con piano terra destinato a cantine e giardino perimetrale delimitato da recinzione in ferro verniciato di colore grigio. Da Via San Giusto 37, per mezzo di cancello perdonale affiancato da

cancello carraio in ferro verniciato di colore grigio, si accede a porzione cortilizia con pavimentazione in elementi autobloccanti di cls destinata a posti auto e provvista di corpo di fabbrica di un solo piano fuori terra destinato a portineria. Dal cortile è possibile raggiungere porticato che permette di accedere ai vani scala condominiali per mezzo di portoni in alluminio anodizzato dorato con vetri. I vani scala condominiali permettono di raggiungere gli appartamenti ai diversi piani distribuiti da ballatoi esterni. Nello stabile si rileva la presenza di ascensore condominiale.

Il fabbricato è stato costruito in data anteriore all' 1.09.1967.

L'intero fabbricato è composto da n. 6 piani complessivi di cui fuori terra n. 6.

Stato di manutenzione generale del fabbricato: **sufficiente**.

DESCRIZIONE DELL'APPARTAMENTO

L'appartamento oggetto della presente procedura è disposto su due livelli posti ai piani secondo e terzo (terzo e quarto fuori terra) ed è accessibile da ballatoio di distribuzione comune per mezzo di porta blindata con anta singola a battente e pannelli di rivestimento in legno. Al primo livello un vano d'ingresso distribuisce una zona giorno, cucina, bagno e d una camera mentre al piano superiore sono presenti ulteriori tre camere e un secondo bagno.

La scala di collegamento tra i due piani dell'unità immobiliare presenta rivestimento in legno con parapetto e corrimano in ferro verniciato di colore marrone.

Al piano terra è presente vano cantina di pertinenza dell'unità immobiliare.

L'immobile è dotato di radiatori in ghisa per la diffusione del calore, collegati ad impianto di riscaldamento centralizzato mentre la produzione di ACS (Acqua Calda Sanitaria) è affidata a scaldabagno a gas installato nel locale cucina.

Si rileva che all'interno dell'unità immobiliare è presente impianto di condizionamento costituito da split con unità di generazione installate in balcone.

L'appartamento ha superficie complessiva di circa mq **126.22**

L'appartamento è posto ai p. 2-3 (3°/4° f.t.) ed ha un'altezza utile interna di circa mt. **2.82**

Stato di manutenzione generale: **sufficienti**.

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Caratteristiche strutturali

Balconi	materiale: c.a. ; condizioni: buone - Note: L'edificio presenta balconi a sbalzo in c.a. con parapetto in muratura.
Copertura	condizioni: non verificate - Note: Il fabbricato presenta copertura a falde con manto in tegole.
Solai	tipologia: solai in laterocemento ; condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: c.a. ; condizioni: sufficienti - Note: Il fabbricato presenta struttura in travi e pilastri in c.a.

Componenti edilizie e costruttive

- Cancello carraio tipologia: **anta singola scorrevole**; materiale: **ferro zincato**; apertura: **manuale**; condizioni: **sufficienti**
 - **Note:** L'accesso carraio al cortile comune, antistante la portineria, avviene per mezzo di cancello in ferro verniciato di colore grigio con anta singola scorrevole ed apertura manuale.
- Cancello pedonale tipologia: **anta singola a battente**; materiale: **ferro**; apertura: **manuale**; condizioni: **sufficienti**
 - **Note:** L'accesso pedonale al cortile comune avviene per mezzo di cancello in ferro verniciato di colore grigio con anta singola a battente ed apertura manuale.
- Infissi esterni condizioni: **sufficienti**
 - **Note:** Al piano secondo sono presenti serramenti in legno naturale con vetro singolo ed avvolgibili in plastica con inferriate rivolte verso il ballatoio.
 Il soggiorno presenta serramenti in alluminio di colore marrone con vetrocamera e avvolgibili in plastica di colore marrone.
 Al piano terzo i locali presentano serramenti in alluminio di colore bianco con vetrocamera ed avvolgibili in plastica.
- Infissi interni condizioni: **sufficienti**
 - **Note:** L'immobile presenta porte di tipo differente:
 - porte del bagno al P.2° e della camera al P.2° di tipo a soffietto in plastica di colore marrone;
 - porta di collegamento tra la camera e la cucina al P.2° e porta di una delle camere al P.3° di tipo a soffietto in plastica bianca;
 - porta di collegamento tra la zona pranzo e la cucina in legno verniciato di colore bianco con anta singola a battente;
 - porte al P.3° in legno naturale verniciato di colore bianco con anta a battente;
- Pareti esterne condizioni: **sufficienti**
 - **Note:** Le facciate del fabbricato presentano finitura in intonaco tintecciato color mattone.
- Pavim. Esterna condizioni: **sufficienti**
 - **Note:** La porzione cortilizia antistante il corpo di fabbrica destinato a portineria presenta pavimentazione in elementi autobloccanti in cls.
- Pavim. Interna condizioni: **sufficienti**
 - **Note:** L'immobile presenta pavimentazione come di seguito descritte:
 - ingresso, zona pranzo in marmette di graniglia di marmo cm. 20x20 di colore nero;
 - camera al P.2°, bagno al P.2°, cucina e camere al P.3° in marmette di graniglia di marmo cm. 20x20 di colore chiaro;
 - camera al P.3° con affaccio Sud-Est con pavimento

- rivestito con pellicola con disegno a "parquet";
 - bagno al P.3° in piastrelle di gres smaltato cm 10x20 di colore nero;
 - disimpegno al P.3° con pavimento rivestito in linoleum
 - balcone al P.2° in piastrelle di gres da esterno di colore marrone.
- Portone di ingresso tipologia: **doppia anta a battente**, materiale: **alluminio e vetri**; condizioni: **buone**
 - **Note:** L'accesso al vano scala condominiale avviene per mezzo di portone in alluminio dorato e vetri con doppia anta a battente ed apertura manuale.
- Portone di ingresso tipologia: **anta singola a battente**, materiale: **blindato**; condizioni: **sufficienti**
 - **Note:** L'accesso all'immobile avviene per mezzo di porta blindata con anta singola a battente e pannelli di rivestimento in legno.
- Rivestimento ubicazione: **bagno piano 2°**; materiale: **piastrelle**; condizioni: **buone**
 - **Note:** Le pareti del locale bagno al piano secondo sono rivestite in piastrelle di ceramica cm. 20x40 di colore chiaro fino ad h pari a circa 1,60 mt., le restanti porzioni di parete risultano intonacate e tinteggiate di colore chiaro. Il bagno è attrezzato con wc e lavabo in ceramica bianca.
- Rivestimento ubicazione: **bagno piano 3°**; materiale: **piastrelle**; condizioni: **sufficienti**
 - **Note:** Le pareti del locale bagno al piano terzo sono rivestite in piastrelle di ceramica decorate cm. 15x15 di colore chiaro fino ad h pari a circa 1,65 mt., le restanti porzioni di parete risultano intonacate e tinteggiate di colore chiaro. Il bagno è attrezzato con vasca, wc, bidet e lavabo in ceramica bianca.
- Rivestimento ubicazione: **cucina**; materiale: **piastrelle**; condizioni: **sufficienti**
 - **Note:** Le pareti del locale cucina sono rivestite in piastrelle di ceramica cm. 20x20 di colore chiaro fino ad h pari a circa 1,80 mt
- Rivestimento condizioni: **sufficienti**
 - **Note:** Le pareti dell'immobile ad eccezione di quelle del bagno risultano intonacate tinteggiate.
- Scale posizione: **a rampe parallele**; rivestimento: **gres porcellanato**; condizioni: **sufficienti**
 - **Note:** Scala (condominiale): il vano scala condominiale si sviluppa intorno al vano ascensore e presenta rivestimento in gres porcellanato di colore grigio con parapetto e corrimano in ferro verniciato di colore marrone. Le pareti del vano scala risultano intonacate e tinteggiate di colore chiaro. I ballatoi di distribuzione ai diversi piani presentano pavimentazione in piastrelle di gres di colore grigio.

Scale interna posizione: **rampa unica**; rivestimento: **legno**; condizioni: **sufficienti**

- **Note:** La scala di collegamento tra i due piani dell'unità immobiliare presenta rivestimento in legno con parapetto e corrimano in ferro verniciato di colore marrone.

Impianti:

Citofonico

tipologia: **audio** condizioni: **sufficienti**

- **Note:** In merito all'impianto non è stato rilevato alcun certificato di conformità.

Termico

- **Note:** Il fabbricato presenta riscaldamento di tipo centralizzato; la diffusione del calore all'interno dell'immobile avviene per mezzo di radiatori in ghisa tinteggiati di colore bianco. Si rileva inoltre presenza di scaldabagno a gas installato in cucina e destinato alla produzione di ACS (acqua calda sanitaria).

Condizionamento

- **Note:** L'appartamento presenta impianto di climatizzazione per mezzo di split con unità di generazione installate 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)

<i>Destinazione</i>	<i>Parametro</i>	<i>Superficie reale/potenziale</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Superficie equivalente</i>
Appartamento piano 2-3	sup lorda di pavimento	113,44	1,00	113,44
Balcone	sup lorda di pavimento	5,70	0,30	1,71
Vano cantina piano Terra	sup lorda di pavimento	7,08	0,25	1,77
		126,22		116,92

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.

Nella 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; 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 - 2° semestre 2017.

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

(TeMA) Milano - Zona: Axum – Ospedale S. Carlo

VALORE DI COMPRAVENDITA

Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare (Euro/mq):
prezzo min. 1.000,00 / prezzo max. 1.300,00

VALORE DI LOCAZIONE

Quattro locali e oltre (Euro/mq/anno): prezzo min. 50,00 / prezzo max. 75,00

(OMI) MILANO – Fascia /zona: Periferica: SEGESTA, ARETUSA, VESPRI SICILIANI

Codice zona: D24 - Microzona catastale n. 46 – Abitazioni di tipo economico - Stato: Normale

Valore Mercato (Euro/mq): prezzo min. 1.500,00 / prezzo max. 2.000,00

Valore di locazione (Euro/mq x mese): prezzo min. 5,6 / prezzo max. 6,6

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

Tutto ciò 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:

Appartamento disposto su due livelli posto ai piani secondo e terzo (3° e 4° f.t.) con annesso vano cantina al piano terra - Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento piano 2-3	113,44	€ 1.400,00	€ 158.816,00
Balcone	1,71	€ 1.400,00	€ 2.394,00
Vano cantina piano Terra	1,77	€ 1.400,00	€ 2.478,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 163.688,00
conteggio parti comuni aumento del 5.00%			€ 8.184,40
Valore corpo			€ 171.872,40
Valore complessivo intero			€ 171.872,40
Valore complessivo diritto e quota			€ 171.872,40

Riepilogo

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento piano secondo e terzo (3° e 4° f.t.) e vano cantina al piano terra	Abitazione di tipo economico [A3]	126.22	€ 171.872,40	€ 171.872,40

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 8.593,62

Rimborso di spese condominiali insolite nel biennio anteriore alla vendita
Euro 6.465,67

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia (tenuto conto dei costi di presentazione di pratica edilizia) Euro 0,00

Spese tecniche di regolarizzazione catastale: Euro 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del LOTTO

Valore del LOTTO al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

Valore intero medio ponderale del LOTTO : Euro 171.872,40

Prezzo di vendita del LOTTO nello stato di "libero": Euro 156.813,11

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

In fede

L'Esperto nominato
arch. Diego Emilio Fiore

Milano, 21 maggio 2018