

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Condominio Via Donizetti 2 - Pieve Emanuele**

contro

N° Gen. Rep. 2930/2015

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. Fiengo**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Barbara Marchesi
Email: arch.marchesi@gmail.com
Pec: barbara.marchesi@pec.architettifirenze.it



INDICE SINTETICO**1. Dati Catastali**

Bene: Via Donizetti n. 2 – Pieve Emanuele - 20090

Corpo: A

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

Dati Catastali: foglio 15, particella 18, subalterno 9

2. Possesso

Bene: Via Donizetti n. 2 – Pieve Emanuele - 20090

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Al momento del sopralluogo occupato dagli esecutati

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Donizetti n. 2 – Pieve Emanuele - 20090

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità dell' immobile ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Donizetti n. 2 – Pieve Emanuele - 20090

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti:

• Condominio Via Donizetti n. 2 – Pieve Emanuele (precedente)

5. Comproprietari non esecutati

Bene: Via Donizetti n. 2 – Pieve Emanuele - 20090

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari non esecutati : Nessuno

6. Misure Penali

Bene: Via Donizetti n. 2 – Pieve Emanuele - 20090

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: nessuna risultante dai RR.II.

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Donizetti n. 2 – Pieve Emanuele - 20090

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: si

8. Prezzo

Bene: Via Donizetti n. 2 – Pieve Emanuele - 20090

Lotto: 001

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

Prezzo da occupato al netto delle decurtazioni: € 90.400,00



Beni in Pieve Emanuele

Via Donizetti n. 2 – PIEVE EMANUELE

Premesse:

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

LOTTO: 001**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: A.**

Abitazione di tipo economico [A/3] sita in Pieve Emanuele, Via Donizetti N. 2, posta al piano 5°/6° di ampio fabbricato condominiale.

Composta da un disimpegno di ingresso, un soggiorno, una cucina due camere, un bagno finestrato, un disimpegno notte, un ripostiglio ed un vano solaio pertinenziale al piano sesto. L'unità è dotata di balcone in loggia; tale spazio è stato abusivamente chiuso e attualmente è inglobato nel locale cucina. (si rimanda al punto verifica edilizia)

Quota e tipologia del diritto:

Proprietà per 1/2

regime

Proprietà per 1/2

divisione dei beni con

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:**Intestazione:**

Proprietà per 1/2

Cod. Fiscale:

Proprietà per 1/2

Cod. Fiscale:

Descrizione:**Comune di PIEVE EMANUELE**

Abitazione di tipo economico: Fg. 15, Mapp.18, Sub.9, Caf A/3, - classe 1, consistenza vani 6,5 - sup. catastale totale 98 mq, totale escluse aree scoperte 97 mq - rendita € 315,56 – Via Donizetti n. 2- piano 5-6 interno 9 scala A

Derivante da:

- variazione del 09-11-2015 inserimento in visura dei dati di superficie
- variazione toponomastica del 31/08/2011 protocollo n. mi0907164 in atti dal 31/08/2011 variazione di toponomastica richiesta dal comune (n.341121.1/2011)



- variazione toponomastica del 03/03/2009 protocollo n. mi0170131 in atti dal 03/03/2009 variazione di toponomastica (n. 14662.1/2009)
- variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

Coerenze dell'abitazione come da scheda da nord:

altra proprietà, vano scale comune, area comune su tre lati.

Coerenze del solaio come da scheda da nord:

corridoio comune, vano scale comune, area comune, vano comune.

Salvo errori e come meglio in fatto.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

- ◆ Alla data del sopralluogo (05.09.2016) l'immobile in oggetto è risultato parzialmente corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU del 18.07.1972, estratta in data 18.07.2016 in quanto sono state riscontrate le seguenti difformità:
E' stato eliminato il tavolato di separazione fra la cucina ed il locale adiacente e il balcone è stato chiuso a veranda tramite serramento, tale spazio è inglobato nel locale cucina. Il tutto risulta attualmente un unico grande locale cucina/pranzo.
E' stato rimosso il tavolato tra antibagno e bagno.

(All. C: ultima scheda catastale in atti al NCEU del 18.07.1972 estratta il 28.02.2016, visura catastale estratta in data 03.11.16, estratto di mappa.)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

In Comune di Pieve Emanuele zona sud, a sud di Milano a ridosso della Strada provinciale 28 Vigentina.

La zona è costituita da complessi residenziali, a tipologia in linea su pilotis, costruiti negli anni '60, caratterizzati da ampie zone a verde piantumate e da aree esterne destinate a parcheggio. Il quartiere fu commissionato da I.N.C.I.S con edifici multipiano caratterizzati da un criterio di progettazione omogeneo. Il fulcro del quartiere è costituito da una piazza che funge da polo di aggregazione sociale, dove si trovano anche la scuola elementare oltre ad altri servizi di sostegno alla residenza.

Area urbanistica:

a traffico locale con buona possibilità di parcheggio.

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

Principali collegamenti pubblici:

Sufficiente la presenza nelle immediate vicinanze di servizi per il trasporto pubblico di superficie. (sotto casa la linea di autobus n. 220 Pieve /Rozzano nelle immediate vicinanze le linee 221 e 222)

Il Comune è servito dalla linea ferroviaria S13 che collega Pieve Emanuele con Milano e Pavia.

Servizi offerti dalla zona:



La micro zona è caratterizzata dalla presenza di grossi fabbricati con zone a verde e da piccole attività commerciali.

La zona, completamente urbanizzata, è sufficientemente dotata di servizi, negozi, uffici pubblici, banche, supermercati e spazi verdi.

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

Abitazione [A3] sita in Via Donizetti 2 – Pieve Emanuele

La scrivente ha effettuato il sopralluogo in data 05.09.2016 alla presenza del Custode nominato Sivag nella persona del Sig. Lo Parco.

Al momento del sopralluogo erano presenti entrambi gli esecutati che dimorano nell'unità, come anche dagli stessi dichiarato alla scrivente.

L'unità si è presentata completamente arredata ed abitata, in buone condizioni di manutenzione.

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

(all. A: Verbale di sopralluogo, ispezioni agenzia entrate e risposte degli uffici competenti.)

4 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dal certificato ipo-catastale al ventennio allegata agli atti di causa, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo agli esecutati e dalle verifiche ipo-catastali effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Milano 2 alla data del 03.11.2016, 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:

nulla

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

nulla

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

nulla

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

nulla

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni attive:

nulla

4.2.2 Pignoramenti:

✓ Pignoramento: -

Atto di Pignoramento Immobiliare del 30.11.2015 rep. 46375 **trascritto a Milano 2 in data 16.12.2015 ai nn. 126132/81842** promosso da CONDOMINIO VIA DONIZETTI 2, con sede a Pieve Emanuele cf. 80267440156 a carico degli esecutati, gravante sulla piena proprietà dell'immobile in oggetto, correttamente identificato.

Al quadro D come segue:



" a garanzia del credito di euro 6.531,79 oltre interessi e successive o occorrente"

Altre trascrizioni:

nulla

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Effettuato dalla scrivente

Misure penali

Nessuna risultante dai RR.II.

(all. C: ispezione Agenzia Territorio Milano2 mediante servizio di consultazione telematica per nominativi ed immobile - sintetico + note - aggiornata alla data del 03.11.2016)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese scadute:

La scrivente ha provveduto a richiedere all'amministrazione del condominio dott. Bramanti Federico la 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, eventuale presenza di altre posizioni di morosità.

Si riporta quanto segue, come da mail con documentazione ricevuta (preventivo gestione 2015/16 e rendiconto, consuntivo gestione 2014/15 e rendiconto), in data 04 novembre '16, ed alla quale si rimanda:

- Spese medie condominiali annue circa €. 1.200,00
- Millesimi di proprietà 20,00
- Pendenze preventivo gestione anno 2015/16: € 1.162,93
- Pendenze consuntivo gestione ordinaria anno 2014/15: € 1.151,32

L'amministrazione risponde inoltre che non vi sono ulteriori cause in corso, e non vi sono ulteriori manutenzioni straordinarie.

Si allega inoltre regolamento di condominio alla cui lettura si rimanda.

(all. A.: mail di richiesta all'amministrazione, mail di risposta ricevuta con documentazione allegata 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, con impianto di riscaldamento Autonomo, a seguito di consultazione al CEER non è risultato dotato 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:

Dal certificato ipo-catastale al ventennio in atti e dalla documentazione allegata agli atti di causa, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo agli esecutati e dalle verifiche ipo-catastali effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Milano 2 alla data del 03.11.2016 per nominativi e per immobile ad integrazione ed approfondimento, si riporta quanto segue:

6.1. Attuali proprietari:

- La [redacted] è pervenuta agli esecutati [redacted] in regime di [redacted] per compravendita [redacted] atto in data 03.06.1997 rep. N. 41568 a rogito Ernesto Vismara [redacted] o, **trascritto a Milano 2 in data 03.07.1997 ai nn. 48751/35520**

Estratto dal rogito:

"...le seguenti unità immobiliari in Comune di Pieve Emanuele a parte del fabbricato 7 sito in via Donizetti 2, scala E, interno 9, e precisamente: appartamento al piano quinto composto di quattro locali e servizi con annesso vano di solaio al piano sottotetto. censuariamente i detti enti risultano identificati nel N.C.E.U. del Comune predetto alla partita 1001742 Fg. 15, Mapp.18, Sub.9, Cat A/3, - classe 1, consistenza vani 6,5"

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

(all. B: copia conforme atto di provenienza reperita dalla scrivente presso la conservatoria dei RRII e nota di trascrizione)

6.2. Precedenti proprietari (ventennio)

- **6.2.1.** [redacted] proprietà dell'impr. [redacted] quota di 1/1 pervenire per atto di [redacted] rivendita da [redacted] A con atto in data 03.06.1986 rep. N. 14314/2215 a rogito Ernesto Vismara Notaio in Milano, **trascritto a Milano 2 in data 27.06.1986 ai nn. 45659/33224**

Continuità delle trascrizioni: si

(si allegano sotto B note di trascrizioni dei titoli)

PRATICHE EDILIZIE:

Il complesso immobiliare di cui è parte il bene in oggetto, è stato edificato, in virtù di Licenza Edilizia rilasciata anteriormente al 1 settembre 1967.

La scrivente ha provveduto a richiedere presso gli uffici competenti del Comune di Pieve Emanuele visione e copia degli atti di fabbrica e visione di eventuali pratiche per modifiche e chiusura loggia.

Il fabbricato, come da documentazione ricevuta, risulta edificato come segue:

- Licenza di Costruzione N. 39/67, rilasciata in data 29.05.1967 dal Comune di Pieve Emanuele, richiedente I.N.C.I.S. (Istituto Nazionale Case Impiegati dello Stato)
- Domanda di Permesso di Abitabilità del 15 gennaio 1970.
- Autorizzazione di Abitabilità del 20 gennaio 1970 relativa alla pratica n. 39/67.

Successivamente per le parti comuni del fabbricato risultano i seguenti titoli:

- Denuncia di inizio attività prot. 1959 del 23 gennaio 2002 inoltrata dall'amministratore del condominio per sostituzione vecchio manto di copertura



costituito da lastre di cemento amianto, con nuovo costituito da cemen-
tegola di colore laterizio.

- Concessione Edilizia n. 197/93 prot. 7268 per formazione di nuove canne fumarie collettive, ramificate, esterne, quale impianto tecnologico al servizio di edificio già esistente (per passaggio da impianto termico condominiale ad autonomo)
- Denuncia di Inizio Attività del 26.01.2010 PG. 2457 pratica 10/05 presentata dagli amministratori dei condomini di via Donizetti 2, Donizetti 4 e Mascagni 9, relativa a sistemazione area parcheggi di pertinenza dei tre condomini, attraverso la posa di nuove cordonature in cls, rifacimento pavimentazione in asfalto e formazione di segnaletica orizzontale.
Comunicazione di Inizio lavori n. 10/05 P.G. 6526 del 26.02.10; comunicazione di fine lavori certificazione di collaudo finale PG. 19694 del 14.06.2010.
- ❖ Per le difformità e gli abusi riscontrati al momento del sopralluogo nell'unità in oggetto, non risultano presentate pratiche edilizie né condoni.

(allegati sotto C: istanza accesso atti edilizi, Licenza di costruzione N. 39/67, Domanda di Permesso di Abitabilità, Autorizzazione di Abitabilità, Denuncia di inizio attività PG 1959, Concessione Edilizia n. 197/93, Denuncia di Inizio Attività PG. 2457, tipi grafici significativi)

7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale

Alla data del sopralluogo (05.09.2016) l'immobile in oggetto è risultato parzialmente corrispondente ai titoli edilizi di cui sopra ed alla scheda catastale.

Sono state riscontrate le seguenti difformità e abusi edilizi (aumento di superficie per chiusura balcone):

- ◆ E' stato rimosso il tavolato di separazione tra antibagno e bagno.
E' stato eliminato il tavolato di separazione fra la cucina ed il locale adiacente e il balcone è stato chiuso a veranda tramite la rimozione del tavolato con porta finestra, la formazione di tavolato interno alla ringhiera con soprastante posa di serramento a nastro. Tale spazio è inglobato nel locale cucina. Il tutto risulta attualmente un unico grande locale cucina/pranzo.
Tale aumento di volumetria, come riportato dagli uffici tecnici preposti, non è sanabile pertanto l'eventuale futuro acquirente dovrà presentare un Permesso di Costruire in Sanatoria per la rimessa in pristino dello stato legittimato (rimozione serramento a nastro, porzione di muratura, ripristino balcone, ricostruzione tavolato di accesso al balcone e rimontaggio di serramento portafinestra nella originaria posizione, con posizionamento caldaia sul balcone) e per regolarizzare le altre modifiche.

Tali documentazioni, comprese di oblazioni (euro 1.000,00 + euro 75,00 per diritti segreteria e istruttoria), aggiornamento catastale, parcelle professionali di tecnici abilitati, opere murarie e di serramentista hanno un costo indicativo di euro 15.000,00 circa.



Descrizione : Corpo A

L'unità in oggetto si colloca all'interno di un complesso residenziale condominiale, con accesso da via Donizetti.

L'ingresso avviene dal porticato su pilotis al piano terra da cui si dipartono i vari corpi scale condominiali.

Il fabbricato non è dotato di servizio di portineria.

Lo stato di manutenzione delle parti comuni interne ed esterne delle facciate è nella norma.

Il fabbricato è di 6 piani fuori terra compreso il terra.

L'unità oggetto della presente è posta al piano 5° del fabbricato con triplo affaccio su spazi comuni, essendo l'unità posta in posizione di testa dell'edificio.

Alla data del sopralluogo è risultata composta da un disimpegno di ingresso, un soggiorno, un'ampia cucina (di cui una parte ricavata attraverso la chiusura abusiva del balcone in loggia, non sanabile, ved. punto verifica edilizia), un disimpegno notte, due camere, un bagno finestrato, un ripostiglio.

Vano solaio pertinenziale al piano sesto.

L'esecutata riferisce che nella camera matrimoniale è stata tamponata internamente con cartongesso la finestra relativa alla parete su cui è poggiato l'armadio

H. interna netta circa 2,80 mt.

L'unità sviluppa una superficie lorda commerciale di mq 97,00 circa.

Superficie lorda complessiva di circa mq 103.00

Caratteristiche descrittive

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

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: buone

Pareti (interne): intonacate a civile e tinteggiate
condizioni: buone

Rivestimento (componente edilizia): Rivestimento in piastrelle di ceramica di formato quadrato cm fino a 2.20 mt. circa;
ubicazione: bagno
condizione: buone



Pavim. Interna	<p>materiale: piastrelle di gres porcellanato Condizioni: buone Ubicazione: ingresso/soggiorno, disimpegni e camere</p> <p>materiale: piastrelle di ceramica formato quadrato posate in diagonale Ubicazione: bagno Condizioni: buone</p> <p>materiale: piastrelle di ceramica ad effetto "cotto" di formato quadrato posate in diagonale Ubicazione: cucina Condizioni: buone</p>
Infissi esterni:	<p>tipologia: finestre e porte finestre ad apertura a battente in pvc verniciato bianco con doppio vetro condizioni: discrete protezione esterna con tapparelle in legno tipologia: finestra a nastro a chiusura balcone con doppi vetri in pvc e zanzariere esterne a scorrere</p>
Infissi interni:	<p>tipologia: a battente in legno, finitura tipo noce, con specchiatura centrale in vetro riquadrata all'inglese condizioni: buone ingresso alla cucina con vano riquadrato con arco a tutto sesto senza porta.</p>
Porta di primo ingresso:	<p>tipologia e materiale: blindata e pannellata su due lati condizioni: nella norma</p>
Impianti: Elettrico (impianto):	<p>tipologia: sottotraccia condizioni: a semplice vista da revisionare Certificazioni: non rinvenute</p>
Citofonico (impianto):	<p>Tipologia: audio Certificazioni: non rinvenute</p>
Idrico (impianto):	<p>tipologia: sottotraccia alimentazione: lavello cucina apparecchi sanitari lavatrice</p>
Aria/Condizionata (impianto):	<p>predisposizione impianto del tipo a split, in cucina e nel disimpegno notte.</p>
Acqua calda sanitaria (impianto):	<p>tipologia: autonomo - con caldaia murale a gas posta in cucina Certificazioni: non rinvenute</p>
Termico (impianto):	<p>tipologia: autonomo con caldaia murale a gas posta in cucina con termosifoni in alluminio e in ghisa; nel locale cucina implemento con fancoil a parete sottofinestra</p>
Rivestimento facciata (componente edilizia):	<p>rivestimento in piastrelle color marrone Condizioni: nella norma</p>
Portone di ingresso:	<p>tipologia: portone a battente in alluminio e vetro</p>
Portineria	<p>Assente</p>
Ascensore (impianto):	<p>presente</p>
Stato conservazione interna del bene:	<p>discreto</p>
Stato conservazione	<p>nella norma</p>



e manutenzione parti
comuni:

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	95.00	100%	95.00
Balcone	sup lorda di pavimento	3.06	30%	0,92
solai	sup lorda di pavimento	5.20	25%	1.30

TOTALE**103.26****97.22****Arrotondata 97.00**

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 dei fattori di instabilità economica generale del paese ed in particolare del mondo finanziario, che continuano a condizionare il mercato immobiliare con la conseguenza di un ribasso delle quotazioni e delle trattative e del periodo di crisi che ha coinvolto anche le vendite giudiziarie, al fine di rendere più realistica e rapida, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo.



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; 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 2015 – TeMa scpa Camera di Commercio
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell' Agenzia 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 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 corpi:

Destinazione	Superficie Commerciale lorda circa	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione di tipo economico con solaio pertinenziale [A3]	97,00	€1.400,00	€ 135.800,00
TOTALE	97,00	€1.400,00	€ 135.800,00

Valore corpo	€ 135.800,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 135.800,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 135.800,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie commerciale Lorda circa	Valore intero m ² dio ponderale	Valore diritto e quot
A		97,00	€ 135.800,00	€ 135.800,00

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 <u>5%</u> per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per eventuali differenze costi/oneri di sanatoria e catastali:	- € 6.790,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	- € 15.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità a carico dell'acquirente:	- € 0,00
Spese condominiali insolute come ricevute dall'amministratore: Pendenze consuntivo gestione ordinaria anno 2014/15: € 1.151,32	- € 1.151,00

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 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

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 112.859,00 Arr. € 113.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 90.400,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 113.000,00

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, 04 novembre 2016

l'Esperto nominato
arch. Barbara Marchesi

Si allegano i seguenti documenti:

Allegato A

- Verbale di sopralluogo, ispezioni agenzia entrate e risposte degli uffici competenti, mail di richiesta all'amministrazione, mail di risposta ricevuta con documentazione allegata, regolamento di condominio,

Allegato B

- Copia duplo Nota di trascrizione del pignoramento;
- ispezione Agenzia Territorio Milano 2 mediante servizio di consultazione telematica aggiornata alla data del 03.11.2016 per nominativi e per immobile - sintetici + note;
Copia conforme Atto di provenienza, note di trascrizione dei precedenti atti;

Allegato C

- ultima scheda catastale in atti al NCEU del 18.07.1972 n., visura catastale estratta in data 03.11.16, estratto di mappa;
- Istanza accesso atti edilizi, Licenza di costruzione N. 39/67, Domanda di Permesso di Abitabilità, Autorizzazione di Abitabilità, Denuncia di inizio attività prot. 1959, Concessione Edilizia n. 197/93, Comunicazione di Inizio lavori n. 10/05, tipi grafici allegati

Allegato D

- Fotografie esterne ed interne.

Invio perizia alle parti

