TRIBUNALE DI MILANO

SEZIONE III – ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

CONDOMINIO DI VIA PRIVATA PIETRO BEMBO N. 24 IN MILANO

contro

N. Gen. Rep.
988/2017

Giudice: Dott. Giuseppe Fiengo
Custode Giudiziario: Istituto Vendite Giudiziarie del Tribunale di Milano SIVAG S.p.A.

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: Arch. Annalisa Carli

Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 12037
Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 11757
C.F. CRLNLS73B50H264K – P.IVA N. 03374280968
con studio in Vanzago –Via Grazia Deledda .n.2/D
Telefono e fax 02/40707274- 02/700560266
e-mail: annalisa.carli@gmail.com

Firmato Da: CARLI ANNALISA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 352017

Lotto 001 Bene immobile sito in Milano Via Pietro Bembo n. 24

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di unità immobiliare sita in Comune di Milano, facente parte di un complesso residenziale con conformazione planimetrica a corte chiusa situato al civico n. 24 della Via Privata Pietro Bembo. Attraverso un androne d'ingresso con portone in legno si ha accesso al cortile comune. Un vano scala con ascensore conduce ai piani e ai ballatoi di distribuzione.

Trattasi di **appartamento** ad uso civile abitazione posto al piano secondo (terzo fuori terra) costituito da due locali oltre a servizi.
L'appartamento sviluppa una superficie lorda di mq **48,80**. L'unità immobiliare sita in Comune di Milano appartiene ad un complesso residenziale di vecchia costruzione costituito da due edifici fronteggianti dotati di più corpi scala e cortile di pertinenza comune.
Il complesso si sviluppa su 4 piani fuori terra.

Identificato in Catasto come segue:
intestazione:
1_ nato in _ il C.F. , (1) Proprietà per 1/2;
descrizione:
Fg. 41, Mapp. 156, Sub. 13, zona censuaria 3, Via Privata Pietro Bembo civ. 24, Categoria A/4, Classe 3, consistenza 2,5 vani, piano 2, sup. catastale totale 50 mq, totale escluse aree scoperte 50 mq, rendita € 232,41. Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.
Precisazioni catastali:

- Variazione nel classamento del 10/12/2002 protocollo N. 951341 in atti dal 10/12/2002 attribuzione classamento (n.71705.1/2002);
- Variazione del 10/12/2001 protocollo n. 1182615 in atti dal 10/12/2001 VSI - formazione WC interno (n. 55395.1/2002).
- Variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario;

Coerenze dell'appartamento in blocco unico, da nord in senso orario:
proprietà di terzi, parti comuni, proprietà di terzi, Via Bembo.

---

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Il bene oggetto della presente relazione peritale è dislocato in una zona periferica del Comune di Milano, precisamente nel quartiere di Affori, in via Privata Pietro Bembo al civico 24, all'interno di un fabbricato di vecchia costruzione.
Il compendio immobiliare è costituito da due fabbricati disposti uno di fronte all'altro, uno con conformazione planimetrica a "C" e l'altro in linea, con cortile interno di pertinenza comune. Lo stabile, con distribuzione interna a ballatoio, si eleva a quattro piani fuori terra, oltre al piano interrato.
Attraverso un androne d'ingresso si ha accesso al cortile comune. Il portone d'ingresso verso via Pietro Bembo è costituito da due ante a battente in legno in buono stato di conservazione. Il vano scala, che consente di raggiungere i ballatoi di distribuzione alle unità immobiliari, ha pedate, alzate e pianerottoli in serizzo, mentre il ballatoio stesso è pavimentato con gres serie antigeliva. Le pareti sono finite in intonaco tinteggiato. Il corpo del vano scala è stato oggetto di ristrutturazione negli anni 2000 che hanno portato alla realizzazione dell'ascensore.
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è ubicata al piano secondo ed ha doppia esposizione.

Firmato Da: CARLI ANNALISA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 352017

In generale lo stato di manutenzione e conservazione esterno del fabbricato è da considerarsi buono. Le facciate sono state oggetto di ristrutturazione.

Caratteristiche zona: il compendio immobiliare in oggetto è inserito in una zona periferica del Comune di Milano a traffico discretamente sostenuto con possibilità di parcheggio sufficiente.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale di vecchia costruzione.

Servizi offerti dalla zona: asilo nido(buono), scuola elementare (buono), scuola materna (discreto), scuola media inferiore (buono), scuola media superiore (discreto), supermercati e centri commerciali (buono), farmacie (buono), municipio (discreto), parco giochi (buono), carabinieri (discreto), ospedale (buono), presenza di spazi verdi nell'immediato contorno abitato (buono).
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Collegamenti pubblici (Km): servizio di autobus in superficie, metropolitana a poco meno di un km, stazione delle Ferrovie Nord Affori FN a circa 1 km e strade provinciali di collegamento con i comuni limitrofi.

3. STATO DI POSSESSO

All'atto d'accesso in data 08/02/2018 alle ore 12.00 alla presenza del sottoscritto C.T.U., del Signor incaricato della Sivag S.p.A., Custode Giudiziario dell'Esecuzione, e del Signor , padre del Signor proprietario dell'unità immobiliare oggetto di perizia, l'appartamento risultava a disposizione e libero. Si rende noto che per la completezza dell'indagine tecnica è stata inoltrata all'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate Rep. Area Servizi Uff. Registri Atti Pubblici istanza per verificare se il Signor nato in il , C.F. a far tempo dal 09/05/2011 (data dell'Atto di acquisto) abbia registrato contratti di locazione e/o abbia dichiarato rendite da contratti di locazione regolarmente registrati e se tali rendite siano derivate dall'affitto dell'unità immobiliare pignorata.
A tale proposito si comunica che da interrogazioni al sistema informativo dell'anagrafe tributaria risulta che la Parte Esecutata non è Dante Causa di contratti di locazione.
Pertanto, ai fini della presente stima, l'unità immobiliare deve ritenersi giuridicamente « **libera** ».

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: **Nessuno**
4.1.4 Altre limitazioni d'uso: **Nessuno**

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:

1. Iscrizione: Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo contro il Signor a favore di **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.** atto a firma del Notaio (Notaio in Miano) in data 09/05/2011 al Rep n. 80424/14488, iscritta a Milano 2, presso la Conservatoria dei RR. in data 11/05/2011 ai nn. 28783/5388;
Importo capitale: € 160.000,00
Importo ipoteca: € 320.000,00

Firmato Da: CARLI ANNALISA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 352017

Tasso interesse annuo: 5,45 %
Durata: 30 anni
Riferito limitatamente a: Fg. 41, Mapp. 156, Sub. 13

2. Iscrizione: Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo contro il Signor a favore di **UNIPOL BANCA S.P.A. (GIA' UGF BANCA SPA)** atto giudiziario del Tribunale di Milano in data 11/12/2012 al Rep n. 1731/2012, iscritta a Milano 1, presso la Conservatoria dei RR. in data 19/12/2012 ai nn. 63740/9476.
Importo capitale: € 28.641,26
Importo ipoteca: € 46.000,00
Interessi: € 14.607,03
Spese: € 2.751,71
Tasso interessa annuo: 17%
Riferito limitatamente a: Fg. 41, Mapp. 156, Sub. 13

3. Iscrizione: Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo contro il Signor a favore di **BANCA POPOLARE DI BERGAMO S.P.A.** atto giudiziario del Tribunale di Bergamo (BG) in data 21/12/2012 al Rep n. 29/2013, iscritta a Milano 1, presso la Conservatoria dei RR. in data 21/01/2013 ai nn. 3139/381.
Importo capitale: € 35.220,75
Importo ipoteca: € 42.000,00
Interessi: € 2.641,56
Spese: € 4.137,69
Tasso interessa annuo: 2,5%
Riferito limitatamente a: Fg. 41, Mapp. 156, Sub. 13

4. Iscrizione: Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo contro il Signor a favore di **VENETO BANCA S.C.P.A.** atto giudiziario del Tribunale di Monza in data 03/12/2013 al Rep n. 16583, iscritta a Milano 1, presso la Conservatoria dei RR. in data 20/12/2013 ai nn. 63167/9759.
Importo capitale: € 25.000,00
Importo ipoteca: € 25.000,00
Riferito limitatamente a: Fg. 41, Mapp. 156, Sub. 13

4.2.2. pignoramenti:

Pignoramento: derivante da atto esecutivo o cautelare contro i Signor a favore di **CONDOMINIO DI VIA PIETRO BEMBO N. 24 IN MILANO** atto giudiziario dell'Ufficiale Giudiziario di Milano n. 14209/2017 del 10/04/2017 a firma dello studio legale trascritto a Milano 1 presso la Conservatoria dei RR. in data 02/05/2017 ai nn. 29697/20364.
Pignoramento immobiliare per la somma complessiva di euro 4.253,83 oltre a interessi e spese.
Riferito limitatamente a: Fg. 41, Mapp. 156, Sub. 13

4.2.3. Altre trascrizioni: nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna;

4.3. Giudizio di conformità urbanistico - edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico - edilizia

L'unità immobiliare oggetto di perizia si sviluppa al piano secondo ed è costituita da: ingresso, soggiorno con angolo cottura, servizio igienico, camera e ripostiglio ad uso lavanderia esterno all'appartamento.
Al fine di verificare la regolarità edilizia ed urbanistica del bene staggito, il sottoscritto perito avanzava richiesta al Comune di Milano di accesso agli atti in data 23 novembre 2017 con istanza P.G. 532740/17 del 23/11/2017, chiedendo di

Firmato Da: CARLI ANNALISA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 352017

poter visionare il fascicolo relativo al titolo edilizio originario e successive varianti dell'immobile pignorato. In data 21 marzo 2017, dopo numerosi solleciti, il sottoscritto perito, riusciva a comunicare con l'Ufficio Visure per chiedere notizie riguardanti la presa visione del fascicolo relativo al Complesso Residenziale di via privata di Pietro Bembo n. 24. In tale data, il sottoscritto, veniva avvertito che il fascicolo richiesto non era ancora disponibile per la consultazione e che nell'arco di qualche giorno il suddetto Ufficio Visure avrebbe provveduto a mandare mezzo mail comunicazione del giorno in cui il fascicolo sarebbe stato messo a disposizione. In data 16 aprile 2018 il sottoscritto perito visionava il fascicolo richiesto all'interno del quale compariva solo un disegno d'insieme del complesso, ma nulla circa l'unità immobiliare oggetto di valutazione.
Inoltre la Denuncia di Inizio Attività in data 17 luglio 2001 al N. di P.G. 26657176 risulta irreperibile come da comunicazione scritta da parte del suddetto Comune. (allegato **I**).
Facendo seguito a quanto sopra esposto non è possibile riferire in merito alla conformità urbanistica dell'unità immobiliare in oggetto.

4.3.2. Conformità catastale

L'unità immobiliare allo stato attuale è conforme agli strumenti catastali.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie	€ 900,00
Spese ordinarie dell'anno 2017 ancora da corrispondere	€ 941,07
Spese ordinarie dell'anno 2016 ancora da corrispondere	€ 797,64
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 8.036,57

Cause in corso: nessuna
Atti ablativi: nessuno

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

per la quota di 1/1 proprietario dal 09/05/2011 in forza di atto di compravendita a firma del Notaio (Notaio in Milano) in data 09/05/2011 N. 80423/14487 di Repertorio trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 1 in data 11/05/2011 ai nn. 28782/19182. è attualmente residente in Milano, Via Pietro Bembo n. 24 cosi come da certificato contestuale dell'Anagrafe del Comune di Milano, (allegato **H**).

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

6.2.1. per la quota di 1/2, per la restante quota di 1/2 **proprietari dal 27/02/1990 al 07/06/2000**:
- Atto di compravendita a firma Notaio (Notaio in Milano) in data 27/02/1990, N. 18006/973 di Repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 1 in data 07/03/1990 ai nn. 10190/7581.
Riferito limitatamente a corpo unico: Fg. 41, Mapp. 156, Sub. 13;

6.2.2. per la quota di 1/1 **proprietario dal 07/06/2000 al 20/12/2001**:
- Atto di compravendita a firma Notaio (Notaio in San Giuliano Milanese) in data 07/06/2000, N. 41066 di Repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 1 in data 15/06/2000 ai nn. 31074/20685.
Riferito limitatamente a corpo unico: Fg. 41, Mapp. 156, Sub. 13;

6.2.3. per la quota di 1/1 **proprietario dal 20/12/2001 al 16/11/2004**:
- Atto di compravendita a firma Notaio (Notaio in San Giuliano Milanese) in data 20/12/2001, N. 44285 di Repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 1 in data 08/01/2002 ai nn. 1139/884.
Riferito limitatamente a corpo unico: Fg. 41, Mapp. 156, Sub. 13;

6.2.4. per la quota di 1/1 **proprietario dal 16/11/2004 al 09/05/2011**:

Firmato Da: CARLI ANNALISA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 352017

- Atto di compravendita a firma Notaio (Notaio in Milano) in data 16/11/2004, N. 8539/5381 di Repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 1 in data 18/11/2004 ai nn. 92802/56626.
Riferito limitatamente a corpo unico: Fg. 41, Mapp. 156, Sub. 13;

6.2.5. per la quota di 1/1 **proprietario dal 09/05/2011 ad oggi:**
- Atto di compravendita a firma del Notaio (Notaio in Milano) in data 09/05/2011 N. 80423/14487 di Repertorio trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 1 in data 11/05/2011 ai nn. 28782/19182;
Riferito limitatamente a: Fg. 41, Mapp. 156, Sub. 13;

7. PRATICHE EDILIZIE:
L'immobile nel quale è ubicata l'unità immobiliare oggetto di perizia è inserito sulle tavole del P.G.T. vigente del Comune di Milano in ambito ARU Tessuti di Rinnovamento Urbano (Art. 17.2 e titolo II – capo III).
Ai sensi, e per gli effetti di cui all'art. 40 comma 2 della Legge 28/02/1985 n. 47 e dell'articolo 46 del D.Lvo 378/01 la costruzione del fabbricato è stata realizzata in data antecedente all'1 settembre 1967.
7.1. L'immobile è stato oggetto dei seguenti provvedimenti autorizzativi:
- Nulla Osta rilasciato dal Comune di Milano in data 10/11/1927, atti N. 61430;
- Licenza di Abitabilità (oggi Agibilità) rilasciata dal Comune di Milano in data 7 marzo 1929, Atti N. 86032/18287;
- Nulla Osta rilasciato dal Comune di Milano in data 03/09/1927, atti N. 122647;
- Licenza di Abitabilità (oggi Agibilità) rilasciata dal Comune di Milano in data 16 marzo 1929, Atti N. 171144/32412;
- Nulla Osta rilasciato dal Comune di Milano in data 24/09/1929, atti N. 49467;
- Nulla Osta rilasciato dal Comune di Milano in data 16/01/1929, atti N. 691;
- Licenza di Abitabilità (oggi Agibilità) rilasciata dal Comune di Milano in data 30 maggio 1930, Atti N. 49467/7223/1928;
- Denuncia di Inizio Attività in data 17 luglio 2001 al N. di P.G. 26657176.

Descrizione appartamento di cui al punto A

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di unità immobiliare sita in Comune di Milano, facente parte di un complesso residenziale con conformazione planimetrica a corte chiusa situato al civico n. 24 della Via Privata Pietro Bembo. Attraverso un androne d'ingresso con portone in legno si ha accesso al cortile comune. Un vano scala con ascensore conduce ai piani e ai ballatoi di distribuzione.

Trattasi di **appartamento** ad uso civile abitazione posto al piano secondo (terzo fuori terra) costituito da due locali oltre a servizi.
L'appartamento sviluppa una superficie lorda di mq **48,80**. L'unità immobiliare sita in Comune di Milano appartiene ad un complesso residenziale di vecchia costruzione costituito da due edifici fronteggianti dotati di più corpi scala e cortile di pertinenza comune.
Il complesso si sviluppa su 4 piani fuori terra.

Identificato in Catasto come segue:
intestazione:
1_ nato in , il , C.F. , (1) Proprietà per 1/2;
descrizione:
Fg. 41, Mapp. 156, Sub. 13, zona censuaria 3, Via Privata Pietro Bembo civ. 24, Categoria A/4, Classe 3, consistenza 2,5 vani, piano 2, sup. catastale totale 50 mq, totale escluse aree scoperte 50 mq, rendita € 232,41. Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.
Precisazioni catastali:

Firmato Da: CARLI ANNALISA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 352017

- Variazione nel classamento del 10/12/2002 protocollo N. 951341 in atti dal 10/12/2002 attribuzione classamento (n.71705.1/2002);
- Variazione del 10/12/2001 protocollo n. 1182615 in atti dal 10/12/2001 VSI - formazione WC interno (n. 55395.1/2002).
- Variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario;

Coerenze dell'appartamento in blocco unico, da nord in senso orario:
proprietà di terzi, parti comuni, proprietà di terzi, Via Bembo.

L'edificio è stato costruito in data antecedente all'1 settembre 1967. L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 3,50 m.

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Piano secondo					
Appartamento	**48,00**	1	**48,00**	Su 2 lati	sufficienti
Balcone	**1,60**	0,50	**0,80**		
Totale	49,60		48,80		
			Arr. 49,00		
Totale			**49,00 Arr.**		

Caratteristiche descrittive:

Fondazioni (struttura): materiale/tipologia: muratura ordinaria di mattoni pieni
Condizione: non verificata
Si riferisce limitatamente a: Fg. 41, Mapp. 156, Sub. 13

Strutture verticali (struttura): materiale: pilastri in muratura ordinaria di mattoni pieni.
Condizione: non verificata
Si riferisce limitatamente a: Fg. 41, Mapp. 156, Sub. 13

Travi (struttura): materiale: pilastri in muratura ordinaria di mattoni pieni.
Condizione: non verificata
Si riferisce limitatamente a: Fg. 41, Mapp. 156, Sub. 13

Solai (struttura): tipologia: prefabbricati in laterizio e CLS e travetti in legno a vista
Condizione: non verificata
Si riferisce limitatamente a: Fg. 41, Mapp. 156, Sub. 13

Muratura eterna (struttura): tipologia: muratura ordinaria di mattoni pieni.
La facciata verso la via Pietro Bembo è caratterizzata da un finto bugnato liscio in cemento al piano terra con zoccolatura in strollato e intonaco di colore rosa per i restanti piani. Le aperture sono caratterizzate da cornici in rilievo.
Le facciate verso il cortile comune sono finite in intonaco tinteggiato di colore giallo.
Condizioni: buone.
Si riferisce limitatamente a: Fg. 41, Mapp. 156, Sub. 13

Copertura (struttura e rivestimento) tipologia: a falda con manto in cotto.
Condizione: NON verificata;
Si riferisce limitatamente a: Fg. 41, Mapp. 156, Sub. 13

Infissi interni (componente edilizia): tipologia: porte in legno a battente e a libro di colore bianco
Condizioni: buone
Si riferisce limitatamente a: Fg. 41, Mapp. 156, Sub. 13

Firmato Da: CARLI ANNALISA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 352017

Infissi esterni (componente edilizia):	tipologia: infissi in legno con vetro camera Condizioni: buone Protezioni esterne: ante in legno. Si riferisce limitatamente a: Fg. 41, Mapp. 156, Sub. 13
Plafoni(componente edilizia):	tipologia materiale: travetti in legno a vista. Si riferisce limitatamente a: Fg. 41, Mapp. 156, Sub. 13
Pareti (interne):	tipologia materiale: mattoni pieni + intonaco a gesso + tinteggiatura o piastrelle in ceramica e legno; lo stato delle pareti è buono. Si riferisce limitatamente a: Fg. 41, Mapp. 156, Sub. 13
Rivestimento (componente edilizia):	tipologia: parete dell'angolo cottura rivestite in ceramica fino ad H. 1,80; bagno materiale ceramica fino ad H. 2,00 m nella zona vasca, mentre fino ad H. 1,20 m sui restanti lati. In tutto il resto dell'appartamento le pareti sono tinteggiate in idropittura. Si riferisce limitatamente a: Fg. 41, Mapp. 156, Sub. 13
Pavimenti : (componente edilizia):	tipologia: gres tipo cotto in tutto l'appartamento. Si riferisce limitatamente a: Fg. 41, Mapp. 156, Sub. 13
Portone di ingresso (componente edilizia):	tipologia: porta in legno con chiusura blindata. Si riferisce limitatamente a: Fg. 41, Mapp. 156, Sub. 13
Antenna collettiva (componente edilizia:	tipologia: condominiale Condizione: non verificate Certificazione = non conosciuta Si riferisce limitatamente a: Fg. 41, Mapp. 156, Sub. 13
Antifurto (componente edilizia):	tipologia: non presente Si riferisce limitatamente a: Fg. 41, Mapp. 156, Sub. 13
Gas (impianto):	alimentazione: presente nella cucina condizioni: ottime Si riferisce limitatamente a: Fg. 41, Mapp. 156, Sub. 13
Elettrico (impianto):	tipologia: sottotraccia e a parete, tensione: 220V, condizioni: buone Certificazioni: non conosciuta Si riferisce limitatamente a: Fg. 41, Mapp. 156, Sub. 13
Fognatura (impianto):	tipologia: centralizzata Fognatura: comunale. Condizioni: non ispezionata Si riferisce limitatamente a: Fg. 41, Mapp. 156, Sub. 13
Telefonico (impianto):	sottotraccia, centralino: non verificata. Si riferisce limitatamente a: Fg. 41, Mapp. 156, Sub. 13.
Citofonico (impianto):	Tipologia: videocitofono condizioni: buone Certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: Fg. 41, Mapp. 156, Sub. 13
Idrico (impianto):	alimentazione: apparecchi sanitari e doccia. Condizioni : buone Certificazioni: non conosciute Bagno completo di quattro apparecchi (lavabo, vasca, wc e bidet) Si riferisce limitatamente a: Fg. 41, Mapp. 156, Sub. 13

Firmato Da: CARLI ANNALISA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 352017

Termico (impianto):	tipologia: riscaldamento autonomo con elementi radianti in alluminio. condizioni: buone Certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a Fg. 41, Mapp. 156, Sub. 13
Scala interna (componente edilizia):	tipologia: non presente Condizioni: ======== Si riferisce limitatamente a: Fg. 41, Mapp. 156, Sub. 13
Certificazione energetica:	Redatta in data 22/04/2011 al N. 15146 – 014303/11 Si riferisce limitatamente a: Fg. 41, Mapp. 156, Sub. 13
Ascensore(impianto)	Tipologia presente Condizioni: normali Certificazioni:non conosciute Si riferisce limitatamente a: Fg. 41, Mapp. 156, Sub. 13
Condizionamento (componente edilizia):	tipologia: presente predisposizione. Condizioni: buone Certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: Fg. 41, Mapp. 156, Sub. 13
Altri impianti (componente edilizia):	tipologia: nessuno Condizioni: ======== Certificazioni: ======== Si riferisce limitatamente a: Fg. 41, Mapp. 156, Sub. 13

Si segnala che nella zona giorno è presente un camino in muratura in buone condizioni di manutenzione e di conservazione.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI:

8.1 Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto della localizzazione, del sistema costruttivo, della vetustà dell'immobile, della tipologia dell'edificio, della distribuzione interna degli ambienti e dell'esposizione, delle finiture interne ed esterne, degli accessori a pertinenza dell'immobile, dello stato manutentivo e delle condizioni igienico – sanitarie, dello stato delle parti impiantistiche, dello stato di occupazione dei locali, della situazione amministrativa e urbanistico – catastale.
Al fine di valutare il bene, ha tenuto conto quindi, di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, ivi compresa la situazione del mercato immobiliare locale e generale nell'ambito della tipologia edilizia in oggetto.
Il valore dell'unità immobiliare, soggetta ad esecuzione sarà ricavato mediante il criterio di stima per "comparazione", fondato su valori unitari di mercato desunti da recenti contrattazioni, riferiti ad unità immobiliari con le stesse caratteristiche, ubicate nelle vicinanze.
Dalle ricerche effettuate risulta che i beni di analoghe caratteristiche ubicate nella zona oggetto di perizia hanno valori compresi tra i 2.000,00 €/mq e i 2.700,00 €/mq.
Considerate le condizioni dell'unità immobiliare in oggetto, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche e la tipologia in oggetto si è ritenuto congruo prendere il valore di 2.600,00 €/mq.

8.2. Fonti di informazioni

Firmato Da: CARLI ANNALISA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 352017

La determinazione del valore definitivo di stima è stata fondata sull'analisi delle quotazioni attinte dal mercato immobiliare e sulla scorta delle informazioni desumibili dalle seguenti fonti:

- rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e provincia a cura dell'Osservatorio Immobiliare della CCIAA di Milano;
- quotazioni immobiliari dell'Osservatorio Mobiliare Italiano curato dell'Agenzia delle Entrate;
- quotazioni immobiliari curate da Borsino net S.r.l.;
- rilevazioni dei prezzi fornite da Agenzie immobiliari della zona.

8.3 Valutazioni corpi

A_Appartamento

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Il calcolo del valore verrà effettuato sulla base delle superfici commerciali già diminuite del coefficiente di ragguaglio.

Destinazione	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore complessivo
Appartamento	49,00	€ 2.600,00	**€ 127.400,00**
			€ 127.400,00

Valore corpo	€ 127.400,00
Valore complessivo intero	€ 127.400,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 127.400,00

Per la determinazione del valore del bene **"occupato"** si ritiene applicare una percentuale negativa del 20% sull'importo stimato da cui si evince quanto segue:
Valore bene "occupato" = € 127.400,00 x – 20 % = **€ 101.920,00**

Data effettiva di riferimento del prezzo dell'unità immobiliare

Il valore si riferisce alla data "febbraio 2018", periodo che rappresenta la fine della ricerca di mercato, quindi da considerarsi data di riferimento del presente certificato peritale.

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Lotto 001_ A: Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi, per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	- € 6.370,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica	Nessuno
e/o catastale:	Nessuno
Oneri Condominiali	- €1.800,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuno

Firmato Da: CARLI ANNALISA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 352017

Giudizio di comoda divisibilità: il bene non è divisibile.

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Lotto 001 _A

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni allo stato **LIBERO** **€ 119.230,00**

L'esperto ritiene così esaurito l'incarico ricevuto, dichiarando di averlo assolto con l'unico scopo di servire la verità.

Vanzago 16 aprile 2018

Il perito

Arch. Annalisa Carli

ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI MILANO
CARLI ANNALISA
Architetto 12037

INDICE DEGLI ALLEGATI

a) Decreto di Fissazione di udienza Ex Art. 569 c.p.c.;

b) Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, nonché delle iscrizioni ipotecarie su foglio separato;

c) Descrizione del lotto con identificazione catastale, coerenze e visure;

d) Fotografie esterne ed interne del/i bene/i;

e) Valore del bene, prezzo base d'asta, stato di possesso, estratto di mappa e planimetrie catastali;

f) Agenzia delle Entrate: verifica di registrazioni di contratti di locazioni;

g) Atto di provenienza;

h) Certificati di residenza ed Estratti di matrimonio;

i) Pratiche Edilizie;

j) Attestazione degli invii;

Firmato Da: CARLI ANNALISA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 352017