

Tribunale di Milano
Procedura di Esecuzione Immobiliare

Creditore Procedente
Condominio Via Tracia n. 2 - Milano

Creditore Intervenuto:
**SPC S.p.A. quale procuratrice di BANCO POPOLARE – Società Cooperativa
ora Banco BPM S.p.A.**

contro:

DARWISH Shaaban e ELNAGGAR Shaaban Hussein Mohamed Awad

N° Gen. Rep. 3820/2013

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 05-02-2019 ore 12:10

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. Giuseppe Fiengo**
Custode: **SIVAG S.p.A.**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto Unico

Esperto alla stima arch. Alessandra Testa
Albo Architetti Provincia di Milano: 17466
Albo CTU Tribunale di Milano: 13520
Codice fiscale: TSTLSN85R52F205R
Partita IVA: 07683070960
Studio in: Via Imperia 24 - Milano
Telefono: 338.1296750
Fax: 02.84810738
Email: arch.alessandratesta@alice.it
Pec: testa.17466@oamilano.it



INDICE

RIEPILOGO SINTETICO		3
1	IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	4
1.1	QUOTA E TIPOLOGIA DEL DIRITTO	4
1.2	IDENTIFICAZIONE AL CATASTO FABBRICATI	4
1.3	COERENZE E CONFINI	4
1.4	ESTREMI ATTO DI PIGNORAMENTO	4
1.5	ESTREMI TITOLO DI PROVENIENZA	4
2	DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)	4
3	STATO DI POSSESSO	4
3.1	STATO DEI BENI AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO	5
3.2	ESISTENZA DI CONTRATTI DI AFFITTO	5
4	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	5
4.1	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE	5-6
4.1.1	<i>Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli</i>	5-6
4.1.2	<i>Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale</i>	5
4.1.3	<i>Atti di asservimento urbanistico</i>	5
4.1.4	<i>Altre limitazioni d'uso</i>	6
4.2	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA	6
4.2.1	Iscrizioni	6
4.2.2	Trascrizioni	6
4.2.3	Altre iscrizioni/trascrizioni	6
4.2.4	Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti	6
4.3	MISURE PENALI	6
5	ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	6-7
	Spese di gestione condominiale	6-7
	Millesimi di proprietà	6-7
	Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili	7
	Attestato di Certificazione/Prestazione Energetica	7
	Certificazioni di conformità degli impianti	7
6	ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	7
7	CONFORMITÀ EDILIZIA-CATASTALE-URBANISTICA	7-9
7.1	Conformità edilizia	7-9
7.2	Conformità catastale	7-8
7.3	Conformità urbanistica	8
		8-9
APPROFONDIMENTI		
A.1	DESCRIZIONE FABBRICATO	9-10
A.2	DESCRIZIONE IMMOBILE	10-11
A.3	INFORMAZIONI RELATIVE AL CALCOLO DELLA CONSISTENZA	11
8	VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	12-13
8.1	Criterio di stima	12-13
8.2	Fonti di informazione	12
8.3	Valutazione	12
8.4	Adeguamenti e correzioni della stima	12-13
8.5	Prezzo base d'asta del lotto	13
		13



RIEPILOGO SINTETICO

BENE Comune di Milano – Via Tracia n. 2

LOTTO Lotto unico

CORPO Appartamento a piano terzo (quarto fuori terra) di due locali oltre servizi con balcone e annessa cantina al piano interrato.

- **DATI CATASTALI**

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A/4]

Dati catastali: Comune di Milano (Codice F205) – Via Tracia n. 2 – piano 3 – **foglio 337 – particella 48 – subalterno 10** – categoria A/4 – classe 2 – consistenza 4,5 vani – superficie catastale totale 49 m² – superficie catastale totale escluse aree scoperte 48 m² – rendita € 325,37.

- **POSSESSO**

- Il sopralluogo è stato effettuato in data 12/11/2018, alla presenza del Custode nominato SIVAG S.p.A.. Non presenti gli esecutati. Presenti altri due soggetti.
- Dai Certificati anagrafici di residenza e stato di famiglia reperiti presso l'Anagrafe del Comune di Milano, i debitori risultano residenti in Via Tracia 2, con altri soggetti, come indicato al successivo punto 3.1.
- Non sussistono contratti di locazione in corso di validità.

- **ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI**

L'appartamento e la cantina non sono accessibili stante l'assenza dell'ascensore.

- **CREDITORI ISCRITTI**

Creditore procedente: Condominio Via Tracia n. 2 - Milano

Creditori intervenuti: SPC S.p.A. quale procuratrice di BANCO POPOLARE – Società Cooperativa ora Banco BPM S.p.A.

- **COMPROPRIETARI NON ESECUTATI**

Nessuno.

- **MISURE PENALI**

No.

- **CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI**

Sì.

- **PREZZO**

Valore di stima del lotto

€ 60.710,00

riduzione del 5% dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria, per assenza di garanzia per vizi occulti, al netto delle spese insolute e dei costi di regolarizzazione

Prezzo di vendita nello stato "libero":

arrotondato

€ 51.000,00

Prezzo di vendita nello stato "occupato":

arrotondato

€ 43.300,00



Bene in Milano - Via Tracia n. 2

LOTTO UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Appartamento al piano terzo (quarto fuori terra) di due locali oltre servizi con balcone e annessa cantina al piano interrato.

1.1 QUOTA E TIPOLOGIA DEL DIRITTO

Quota intera di piena proprietà di:

- **DARWISH Shaaban**
quota di 1/2
Nata in EGITTO il 03/09/1975
Cod. Fiscale: DRWSBN75FD37338
- **LINAGGAR Shaaban Hussein Mohamed Awad**
quota 1/2
Nata in EGITTO il 08/11/1969
Cod. Fiscale: LNGSBN69S08Z336M

1.2 IDENTIFICAZIONE AL CATASTO FABBRICATI

Comune di Milano (Codice F205) - Via Tracia n. 2 - piano 3 - **foglio 337 - particella 48 - subalterno 10** - categoria A/4 - classe 2 - consistenza 4,5 vani - superficie catastale totale 49 m² - superficie catastale totale escluse aree scoperte 48 m² - rendita € 325,37.

1.3 COERENZE E CONFINI

In contorno e in senso orario, con riferimento al titolo di provenienza, alla planimetria catastale, all'estratto di mappa e all'atto di compravendita Notaio Angelo Giordano di Milano del 04/05/1987 ai nn. 20441/6033:

- Appartamento: altra unità immobiliare proprietà di terzi per due lati (alloggio 99); pianerotolo e vano scala; cortile comune; altra unità immobiliare proprietà di terzi (alloggio 115); Via Tracia.
- Cantina: altra cantina proprietà di terzi (cantina 99); corridoio comune; altra cantina proprietà di terzi (cantina 97); Via Tracia.

1.4 ESTREMI ATTO DI PIGNORAMENTO

Atto di pignoramento di cui all'atto giudiziario in data 12/11/2013 - repertorio 20615 Tribunale di Milano, trascritto a Milano I il 10/01/2014 ai nn. 764/558. Nella Sezione D si legge: "Si precisa che il pignoramento è stato effettuato per l'importo di euro 17.163,27 oltre gli interessi che matureranno sino al saldo effettivo, alle spese di notifica dei decreti e dei precetti secondo la liquidazione dell'ufficiale giudiziario, alle spese di registrazione di entrambi i decreti e ad ogni successiva occorrenda".

1.5 ESTREMI TITOLO DI PROVENIENZA

La piena proprietà dell'immobile è pervenuta ai debitori in forza di atto di compravendita Notaio Cesare Chiodi Daelli del 27/07/2005 ai nn. 95094/20499. L'atto è stato trascritto a Milano I in data 02/08/2005 nn. 59617/33126. All'atto, i debitori dichiaravano di essere celibi. Essi acquistavano appartamento e annessa cantina al piano interrato.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'immobile oggetto della Procedura si colloca nella zona ovest del Comune di Milano. Trattasi di lottizzazione del Quartiere S. Siro (1932-1952), sviluppata su un'area a forma di rombo, attorno a Piazzale Selinunte. Dal punto di vista tipologico, i fabbricati sono per la maggior parte in linea. Il contesto è di generale degrado. Presenti attività commerciali in Piazzale Selinunte.



3. STATO DI POSSESSO

3.1 STATO DEI BENI AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

- Il sopralluogo è stato effettuato in data 12/11/2018, alla presenza del Custode nominato SIVAG S.p.A.. Non presenti gli esecutati. Presenti altri due soggetti: **[REDACTED]** (che dichiarava di essere l'ex moglie) e **[REDACTED]** (che dichiarava di essere il figlio). Gli stessi riferivano che il debitore **[REDACTED]** e l'unità è occupata da loro unitamente agli altri due figli minorenni della coppia. Riferivano che il debitore **[REDACTED]** non risiede nell'immobile. In merito alla cantina, gli occupanti hanno dichiarato di non avere a disposizione le chiavi. La stessa veniva identificata all'esterno (sulla base delle coerenze di cui ai titoli di provenienza e numerazione dei vani in loco) con scatto di fotografie dell'interno.
- Dai Certificati Anagrafici di residenza e stato di famiglia reperiti presso l'Anagrafe del Comune di Milano si evince che:
 - **[REDACTED]** è residente a Milano dal 12/02/2004; è residente in Via Tracia n. 2; risulta coniugato il 18/07/1997 a Alessandria (Egitto); la sua famiglia anagrafica è composta da:
 - **[REDACTED]**, nato il 04/10/1973 a Alessandria (Egitto), coniugato.
 - **[REDACTED]**, nato il 22/11/1998 a Alessandria (Egitto), celibe.
 - **[REDACTED]**, nata il 03/09/2004 a Alessandria (Egitto), nubile.
 - **[REDACTED]**, nata il 08/10/2009 a Milano, nubile.
 - **[REDACTED]** è residente a Milano dal 11/06/2003; è residente in Via Tracia n. 2; è celibe; la sua famiglia anagrafica è composta da:
 - **[REDACTED]**, nato il 07/02/2001 a SHARKIA (Egitto), celibe.
 - **[REDACTED]**, nato il 15/09/2007 a SHARKIA (Egitto), celibe.

3.2 ESISTENZA DI CONTRATTI D'AFFITTO

Non sussistono contratti di locazione. L'Agenzia delle Entrate - U.T. di Gorgonzola - ha risposto in data 09/08/2018 comunicando che: "con riferimento alla sua richiesta riguardante l'esecuzione immobiliare n. 3820/2013 R.G.E., avviata presso il Tribunale Ordinario di Milano, e relativa a **[REDACTED]** e **[REDACTED]** - Le comunico che, solo a nome del secondo soggetto risulta registrato un contratto presso l'Ufficio di Milano 6: Locazione n. 8369 serie 3 registrato in data 20 giugno 2006. Per questo contratto in fase di registrazione non sono stati comunicati i relativi dati catastali e per averne copia potrà rivolgersi all'Ufficio di competenza". La sottoscritta provvedeva pertanto a chiedere informazioni all'U.T. Milano 6, la quale rispondeva in data 10/09/2018 trasmettendo interrogazione del contratto, che è risultato risolto il 16/03/2009.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Si riportano le trascrizioni e le iscrizioni gravanti sul bene pignorato risultanti dalla relazione notarile in atti, Notaio Giuseppe Gallizia di Milano al 09/06/2014, e dalla verifica aggiornata effettuata dalla sottoscritta presso la Conservatoria dei RR.II.:

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:
Nessuna.

4.2 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

4.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria**

A favore di: Banco Popolare di Verona e Novara S.C. a R.L., con sede in Verona, C.F. 03231270236, domicilio ipotecario eletto Milano, Largo Cairoli 2

Contro: DARWISH Shaaban e ELNAGGAR Shaaban Hussein Mohamed Awad

In forza di: concessione a garanzia di mutuo atto Notaio Cesare Chiodi Daelli del 27/07/2005 rep. nn. 95095/20500

Iscritta: a Milano 1 in data 02/08/2005 ai nn. 59618/14954

Importo capitale: € 136.000,00

Importo ipoteca: € 272.000,00

4.2.2 Trascrizioni:

- **Pignoramento**

A favore di: Condominio di Via Tracia n. 2 Milano – C.F. 97374910152

Contro: DARWISH Shaaban e ELNAGGAR Shaaban Hussein Mohamed Awad

Derivante da: atto esecutivo o cautelare-verbale di pignoramento immobili – atto giudiziario Tribunale di Milano del 12/11/2013 – Rep. 20615

Trascritto a: Milano 1 in data 10/01/2014 ai nn. 764/ 558.

4.2.3 Altre iscrizioni/trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 MISURE PENALI

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese di gestione condominiale

Su richiesta della scrivente all'Amministratore del Condominio in merito allo stato debitorio aggiornato sia per la gestione ordinaria, sia per lavori di manutenzione straordinaria in corso, all'ammontare annuo delle spese condominiali, al regolamento di condominio, ai millesimi di proprietà, eventuali interventi di manutenzione straordinaria deliberati non ancora effettuati con relativo importo a carico, lo stesso ha risposto in data 08/10/2018 indicando:

- La quota a debito della proprietà in base al preventivo della gestione 01.10.2017 – 30.09.2018 è di **euro 1.036,02#** (ci riserviamo di definire le quote a consuntivo).
- Della gestione in corso iniziata il 01 ottobre 2018 è stata richiesta una prima rata anticipata di **euro 259,01#**.
- Per le spese straordinarie di messa in sicurezza della scale G e H deliberati nell'anno 2017 la quota a carico in base al preventivo approvato è di **euro 4.113,75#**.
- Il totale delle spese annue delle ultime gestioni è circa **1.100 euro**.
- Non sono in corso di procedimenti giudiziari relativi a parti comuni dell'edificio.



AVVERTENZA

Il futuro aggiudicatario dovrà aver cura di acquisire presso l'Amministrazione le necessarie informazioni al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile relativi agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione nonché ulteriori eventuali spese a carico per lavori di manutenzione straordinaria deliberati e/o in corso.

Millesimi di proprietà:

Come indicato nell'atto di compravendita del 1987, all'unità immobiliare competono 16,56 millesimi.

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Non accessibile per assenza di ascensore e altro dispositivo idoneo.

Attestato Certificazione/Prestazione Energetica

Non presente.

Certificazioni di conformità degli impianti

Non presenti.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/proprietario

dal 27 luglio 2005 a oggi – attuali proprietari

ARWISH Shaaban e **ANAGGAR Shaaban Hussein Mohamed Awad**

In forza di atto di compravendita di cui al punto 1.5.

Provenienza da: **VINCENZI Mimmo** e **ARMENTANO Maria**

Titolare/proprietario

dal 04 maggio 1987 – ante ventennio - al 26 luglio 2005

VINCENZI Mimmo nato a SAN LORENZO BELLIZZI il 14/05/1954, C.F. **VNCMMMS6E14H961D**, e **ARMENTANO Maria** nata a SAN LOREN-

O BELLIZZI il 20/02/1963, C.F. RMNMRA63B60H961P, per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni.

In forza di atto di compravendita Notaio Angelo Giordano di Milano del 04705/1987 n. 20441/6033 di repertorio, trascritto a Milano l 14/05/1987 ai nn. 23742/16584

Provenienza da: **CONSOLI Zeno** nato a UDINE il 29/09/1947, C.F. **NSZNE47P29L483A**

7. CONFORMITÀ EDILIZIA-CATASTALE-URBANISTICA

7.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

CRONOLOGIA EDILIZIA

Atti di fabbrica - Agibilità

Il fabbricato è **ante 01/09/1967**. Trattasi di edificio all'interno del Quartiere popolare S. Siro (realizzato tra il 1932 e il 1952). La scala dell'edificio di cui fa parte l'immobile oggetto della Procedura è la G.

La sottoscritta presentava istanza di accesso agli atti in data 08/08/2018. Il Comune di Milano – Ufficio Visure - metteva a disposizione un fascicolo, che veniva visionato in data 08/10/2018. Nel fascicolo presenti Licenze Edilizie e Licenza di Occupazione degli anni Cinquanta relative alla ricostruzione di un fabbricato interno del complesso (Via Tracia n. 2 – Scale E-F). Nella rappresentazione planivolumetrica riprodotta sulle grafiche allegata alle Licenze, il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto della Procedura viene rappresentato come esistente. Si riscontrava un elaborato grafico raffigurante la scala G a piano rialzato, con appartamento gemello a quello oggetto della Procedura, ma senza alcun timbro comunale.



Si chiedeva proseguo della ricerca all'Ufficio Visure. In data 23/10/2018 l'Ufficio, con lettera P.G. 467306/2018 – Progr. 28086/2018 comunicava che: "vista l'istanza in atti P.G. n. 353863/2018 del 08/08/2018 – Pratica n. progr. 28086/2018, a seguito delle verifiche effettuate, si comunica che in base ai dati indicati nella predetta istanza, null'altro figura essere stato presentato presso l'Area Sportello Unico per l'Edilizia oltre a quanto visionato". Allo Sportello l'Ufficio forniva copia di Licenza per Opere Edilizie atti 129307/23071 n. 3926 del 15/11/1939 con riferimento a Via B. Zamagna n. 1E – 1F e Via G. B. Paravia n. 76° e 76B; tuttavia sulla planimetria catastale in atti d'impianto (datata 27/01/1940 e presentata dall'Istituto Fascista Autonomo per le case Popolari della Provincia di Milano) l'indirizzo indicato è Via B. Zamagna n. 1B.

In sintesi non sono quindi reperibili né Licenza Edilizia, né Licenza di Occupazione/Abitabilità per il fabbricato in oggetto, dato comunque per esistente nelle Licenze Edilizie degli anni Cinquanta relative alle Scale E ed F. Poiché la scheda catastale è scheda di impianto del 1940, si fa riferimento ad essa, sebbene sulla stessa non vi sia rappresentazione del vano cantina.

Pratiche edilizie successive

Presenti pratiche edilizie condominiali relative al rifacimento delle facciate:

- **DIA n. 6322/2007 prof. n. 662122000/2007 del 19/07/2007**: VIA TRACIA 2 – manutenzione straordinaria, rifacimento facciate, balconi e copertura.
- **DIA n. 1358/2008 prof. n. 153525000/2008 del 19/02/2008**: VIA TRACIA 1,2,3-P.ZA SELINUNTE 3 ED. C – Q.RE S. SIRO – variante alla DIA in atti WF1176/07 – demolizione e ripristino parapetti balconi – demolizione e nuova formazione di solette balconi.
- **SCIA n. N. 6432/2018 prof. n. 99975/2018 del 28/02/2018**: manutenzione straordinaria – consolidamento balconi esistenti e corpi scala G e H – condominio sito in VIA TRACIA 2.

CONFORMITÀ EDILIZIA

Appartamento

Facendo riferimento alla scheda catastale di impianto, conforme.

Cantina

Non vi sono elaborati di riferimento sulla base dei quali esprimersi in merito alla conformità. La disposizione è analoga per tutti i vani, ognuno numerato con medesimo numero del relativo appartamento. Eventuali difformità da sanare sarebbero onere a livello condominiale.

7.2 CONFORMITÀ CATASTALE

STORIA CATASTALE

Come indicato al punto 7.1, la scheda catastale in atti è d'impianto ed è stata presentata in data 27/01/1940 da Istituto Fascista Autonomo per le case Popolari della Provincia di Milano, relativamente a Via B. Zamagna n. 1B. Sulla stessa non vi è rappresentazione del vano cantina. In visura non vi è indicazione del piano S1. Tuttavia tale vano è stato acquistato unitamente all'appartamento come da titolo di provenienza confrontato con precedente atto di acquisto.

CONFORMITÀ CATASTALE

Appartamento

Conforme. È erroneamente indicata la coerenza ovest (cortile invece di Via Tracia).

Cantina

Non essendo rappresentata, non è possibile esprimersi in merito.

REGOLARIZZAZIONI CATASTALI

Occorre presentare modello Docfa con corretta localizzazione del vano cantina. Costi stimati per spese tecniche e diritti catastali: euro 500,00 circa.



7.3 CONFORMITÀ URBANISTICA

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza di:	Delibera di C.C. n. 16 del 22/05/2012 - pubblicazione sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 47 del 21/11/2012 (con successivi aggiornamenti)
Zona omogenea:	TUC – Tessuto urbano consolidato TRF – Tessuto urbano di recente formazione ADR – Ambiti contraddistinti da un disegno urbanistico riconoscibile Tessuti urbani a impianto aperto Insieme urbani unitari
Norme tecniche di attuazione:	PIANO DELLE REGOLE Norme Tecniche di Attuazione Titolo II – Capo II Articoli 15.3 – 15.6

APPROFONDIMENTI

A.1 DESCRIZIONE FABBRICATO

Lo stabile di cui fa parte l'immobile oggetto della Procedura è il corpo in linea prospiciente la Via Tracia. La scala di riferimento è la scala G.

CONDIZIONI GENERALI DEL FABBRICATO

A seguito degli interventi manutentivi condominiali, il fabbricato, e il complesso nel suo insieme, si presentano in discreto stato di manutenzione. Il contesto del quartiere è di generale degrado.

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE FABBRICATO

Caratteristiche strutturali

Copertura	tipologia: a falde manto: laterizi
Strutture orizzontali	tipologia: laterocemento
Strutture verticali	tipologia: travi e pilastri in c.a.
Scale condominiali	a rampe parallele con pianerottoli intermedi
Tamponature	materiale: laterizi rivestimento: intonaco tinteggiato

Componenti edilizie e costruttive

Pareti	<u>vano scale</u> in parte intonaco tinteggiato; in parte smalto
	<u>androne</u> in parte intonaco tinteggiato; in parte smalto
	<u>piano cantine</u> cemento armato tinteggiato



Pavimentazione

cortile
battuto di cemento

androne
graniglia di marmo

scale
alzate in graniglia

piano cantine
battuto di cemento

A.2

DESCRIZIONE IMMOBILE

Appartamento

L'appartamento oggetto della Procedura è posto al terzo piano (quarto fuori terra) della Scala G. L'unità è identificata con il numero 98 (numero indicato anche sulla planimetria catastale di impianto). Presenta doppia esposizione, sulla Via Tracia e su cortile interno, dove affaccia con un piccolo balcone. Si compone di: ingresso/disimpegno; cucinino; soggiorno; altro disimpegno; bagno; camera da letto.

CONDIZIONI GENERALI DELL'APPARTAMENTO

Lo stato manutentivo dell'appartamento è scarso.

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE APPARTAMENTO

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	finestre e porte finestre in legno e vetri singoli. La porta finestra del soggiorno verso il balconcino, è stata modificata con rimozione dei vetri, sostituiti con pannelli in legno. Le finestre di soggiorno e camera presentano persiane in alluminio.
Porta ingresso	in legno
Porte interne	a soffietto in PVC
Pavimenti	<u>tutti i locali</u> piastrelle ceramiche di diversa forma e dimensione
Plafoni	<u>balcone</u> gres ingelivo di recente posa
Pareti	intonaco tinteggiato
Bagno	<u>cucinino</u> piastrelle ceramiche sino a 1.60 metri circa; per il resto intonaco tinteggiato <u>bagno</u> piastrelle ceramiche sino a 1.60 metri circa; per il resto intonaco tinteggiato attrezzato con lavabo, tazza, bidet, vasca. Presenza di tubature a vista a soffitto.



Altezza interna: 2.95 metri circa; disimpegno di ingresso 2.40 metri circa.

Impianti:

Citofonico	presente
Ascensore	non presente
Elettrico	tipologia: sottotraccia, con presenza di cassette aperte e cavi volanti a vista conformità: non a norma
Gas	tipologia: tubature a vista conformità: non a norma
Idrico	tipologia: sottotraccia conformità: da verificare se a norma
Termico	<ul style="list-style-type: none"> - Riscaldamento: centralizzato (teleriscaldamento) - produzione di acqua calda sanitaria: autonomo con caldaia a gas posta nel cucinino (tubi scarico fumi non a norma) - emissione: radiatori di ghisa conformità: caldaia per acs non a norma

Cantina

La cantina di pertinenza dell'unità è la n. 98, come l'appartamento, correttamente coerenzata con i confini di cui al punto 1.3 (dall'atto di compravendita Notaio Angelo Giordano di Milano del 04/05/1987 ai nn. 20441/6033 a nord altra cantina n. 99, a est corridoio comune, a ovest altra cantina n. 97 e a ovest Via Tracia). Il vano è stato identificato dall'esterno, in quanto gli occupanti non avevano a disposizione le chiavi. Presente porta in legno con lucchetto metallico. Venivano eseguite fotografie dell'interno attraverso la porta in legno: si individuava apertura finestrata sul fondo del vano (verso la Via Tracia), vano che risultava completamente ingombro di oggetti, con copertura a volta e presenza di tubazioni a soffitto.

A.3

INFORMAZIONI RELATIVE AL CALCOLO DELLA CONSISTENZA

Premesso che la vendita viene effettuata a corpo e non a misura, a titolo indicativo si riporta la superficie commerciale complessiva, arrotondata al m² per eccesso o per difetto, calcolata al lordo delle murature, interne ed esterne al 100%, muri divisorii a confine 50%.

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda m ²	Coeff.	Superficie equivalente m ²
Appartamento	Sup. lorda	45,00	1,00	45,00
Balcone	Sup. lorda	2,30	0,30	0,70
Cantina	Sup. lorda	4,00	0,25	1,00
				46,70



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

8.1 Criterio di stima:

Metodo comparativo basato sui valori di mercato praticati in zona confrontati con i valori minimi e massimi riportati dall'Osservatorio del Mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - 1° semestre 2018 e dal Listino della Camera di Commercio n. 53 - 1° semestre 2018, tenendo conto dell'andamento attuale reale del mercato, dell'ubicazione dell'immobile, delle sue caratteristiche, dello stato di conservazione.

8.2 Fonti di informazione:

Agenzia del Territorio, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1, Ufficio Tecnico del Comune di Milano, Agenzia delle Entrate - OMI - Anno 2018 - Semestre 1, Listino della Camera di Commercio n. 53 - 1° semestre 2018, Agenzie Immobiliari operanti in zona.

8.3 Valutazione:

Valori relativi all'Agenzia delle Entrate - Osservatorio Mercato Immobiliare

1° semestre 2018

Provincia: MILANO

Comune: MILANO

Fascia/zona: Periferica/SEGESTA, ARETUSA, VESPRI SICILIANI

Codice zona: D24

Microzona: 46

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Abitazioni di tipo economico - stato normale

Valore di mercato: **min. 1.500,00 €/mq - max. 2.000,00 €/mq**

Valori relativi al Listino della Camera Di Commercio di Milano

n. 53 - 1° semestre 2018

MILANO - ZONA 60 SELINUNTE/REMBRANDT

Appartamenti vecchi o da ristrutturare

Valore di mercato: **min. 1.400,00 €/mq - max. 1.900,00 €/mq**

Considerata la situazione del mercato per lo stabile in oggetto, stante il degrado dell'area, si assume il valore di **1.300,00 €/mq**.



Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie equivalente m ²	Valore unitario €/m ²	Valore complessivo
Appartamento	45,00	1.300,00	58.500,00 €
Balcone	0,70	1.300,00	910,00 €
Cantina	1,00	1.300,00	1.300,00 €
	46,70		60.710,00 €
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			60.710,00 €
Valore complessivo intero			60.710,00 €
Valore complessivo diritto e quota			60.710,00 €

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5% per l'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi occulti come da disp. del G.E.	- 3.035,50 €
Costi stimati medi per spese catastali	- 500,00 €
Spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente	- 6.249,77 €

8.5 Prezzo base d'asta del lotto

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	50.924,73 €
Prezzo di vendita arrotondato del lotto nello stato di "libero":	51.000,00 €
Prezzo di vendita arrotondato del lotto nello stato di "occupato": (decurtazione per immobile occupato 15%)	43.300,00 €

Data di stesura, 20/11/2018

L'Esperto alla stima
arch. **Alessandra Testa**

