

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Condominio di via Comune Antico, 5 MILANO +**

UNICREDIT SPA.

contro:

intervenuiti: **EQUITALIA NORD SPA**

Custode: **Avv. Mario SANTOPIETRO**

N° Gen. Rep. **694/2009 + 3347/2010**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: **6-2-2019 h. 12:45.**

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa Simonetta SCIRPO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

BENI IN MILANO (MI)

Via Comune Antico, 5.

**Lotto 1 UNICO – Unità immobiliare al piano terreno con annessi n. 2 vani
cantina.**

Esperto alla stima: Dott. Arch. Vincenza Nardone
Codice fiscale: NRDVCN65A61F839C
Studio in: Via della Spiga 32 - 20121 Milano
Email: vincenza.nardone@libero.it
Pec: nardone.6814@oamilano.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Comune Antico, 5 – MILANO (MI) - 20125

Lotto: 1 UNICO – Unità immobiliare al piano terreno con annessi n. 2 vani cantina.

Corpo 1: Unità immobiliare al piano terreno con annessi n. 2 vani cantina.

Categoria catastale: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: Foglio 194, Particella 87, Subalterno 706.

2. Stato di possesso

Bene: via Comune Antico, 5 – MILANO (MI) - 20125

Lotto: 1 UNICO – Unità immobiliare al piano terreno con annessi n. 2 vani cantina.

Corpo 1: Unità immobiliare al piano terreno con annessi n. 2 vani cantina.

Possesso: occupato dal debitore (ved. verbale del sopralluogo – **allegato r**) – pag. 100).

Non risultano contratti d'affitto (**allegato l**) pag. 83).

Da considerarsi libero.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Comune Antico, 5 – MILANO (MI) - 20125

Lotto: 1 - UNICO – Unità immobiliare al piano terreno con annessi n. 2 vani cantina.

Corpo 1: Unità immobiliare al piano terreno con annessi n. 2 vani cantina.

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: via Comune Antico, 5 – MILANO (MI) - 20125

Lotto: 1 - UNICO – Unità immobiliare al piano terreno con annessi n. 2 vani cantina.

Corpo 1: Unità immobiliare al piano terreno con annessi n. 2 vani cantina.

Creditori Iscritti: BANCA DI ROMA S.P.A. + ESATRI ESAZIONE TRIBUTI S.P.A. (*);

(*) La predetta iscrizione elencata in entrambi i certificati notarili in atti non risulta più presente nelle ispezioni ipotecarie effettuate dalla scrivente (ved. allegati a)2 alla perizia)



5. Comproprietari

Beni: via Comune Antico, 5 – MILANO (MI) - 20125

Lotto: 1 UNICO – Unità immobiliare al piano terreno con annessi n. 2 vani cantina.

Corpo 1: Unità immobiliare al piano terreno con annessi n. 2 vani cantina.

Regime Patrimoniale: alla data dell'atto di acquisto (6-9-2005) i debitori hanno dichiarato di essere coniugati in regime di separazione dei beni.

Il Comune di Milano ha riferito non figurare matrimoni trascritti (**allegati m**) pag. 84 e segg.).

Comproprietari: non ne risultano altri terzi.

6. Misure Penali

Beni: via Comune Antico, 5 – MILANO (MI) - 20125

Lotto: 1 UNICO – Unità immobiliare al piano terreno con annessi n. 2 vani cantina.

Corpo 1: Unità immobiliare al piano terreno con annessi n. 2 vani cantina.

Misure Penali: non ne risultano trascritte nel ventennio esaminato.

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Comune Antico, 5 – MILANO (MI) - 20125

Lotto: 1 UNICO – Unità immobiliare al piano terreno con annessi n. 2 vani cantina.

Corpo 1: Unità immobiliare al piano terreno con annessi n. 2 vani cantina.

Continuità delle trascrizioni:

In risposta al primo paragrafo del quesito – punto B): “PROVVEDA l’esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria, ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c., segnalando tempestivamente al Giudice quelli mancanti o inidonei...” si espone quanto segue.

In atti risultano n. 2 **certificati notarili ai sensi dell’art. 567 comma 2 c.p.c.** depositati per ciascuna delle n. 2 procedure esecutive rispettivamente in data 9-10-2009 e in data 7-3-2011 reperiti dalla scrivente in parte sul Portale del Processo Civile Telematico P.C.T. ed in parte tramite invio via e.mail dal Legale della Banca per le note problematiche della visibilità dei fascicoli con procedure riunite, rilasciati entrambi a Milano rispettivamente il 30-7-2009 dal Notaio Dott. Lorenzo STUCCHI di Lodi ed il 23-3-2011 dal Notaio Dott.ssa Alessandra SANFELICI di Milano riguardanti l’intero ventennio anteriore alla trascrizione dei suddetti pignoramenti.

A seguito di provvedimento dell’Ill.ma S.V. del 15-1-2013 il procedente ha provveduto alla trascrizione delle n. 2 accettazioni tacite di eredità contro stavo e contro – genitori della dante causa dei debitori esecutati – allegati a)4 a pag. 33 e segg. - mentre **risulta ancora non trascritta la denuncia di successione contro il Sig.** per cui sul punto si domanda all’Ill.ma S.V.



8. Prezzo

Bene: via Comune Antico, 5 – MILANO (MI) - 20125

Lotto: 1 UNICO – Unità immobiliare al piano terreno con annessi n. 2 vani cantina.

Corpo 1: Unità immobiliare al piano terreno con annessi n. 2 vani cantina.

Prezzo proposto a base d'asta da libero: € 75.000,00.= arrotondati.

Prezzo proposto a base d'asta da occupato: € 52.500,00.= arrotondati.



Beni in **MILANO (MI)**
Località/Frazione: **GRECO**
Via Comune Antico, 5

Lotto: 1 UNICO – Unità immobiliare al piano terreno con annessi n. 2 vani cantina.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativi corpi:

Corpo 1: Unità immobiliare al piano terreno con annessi n. 2 vani cantina.

Quota e tipologia del diritto

- 1/2 di proprietà di – C.F.: ;
- 1/2 di proprietà di – C.F.: ;

Residenza: via Comune Antico, 5 Milano – (**allegato m**) pag. 84 e segg. - **Stato Civile:** al Comune di Milano non risultano trascritti matrimoni (**allegato m**) pag. 84 e segg. – **Regime patrimoniale:** alla data di acquisto – 6-9-2005 – entrambi i debitori hanno dichiarato di essere coniugati in regime patrimoniale della separazione dei beni ma appunto non è stato accertato.

Ulteriori informazioni sul debitore: Ved. (**allegato m**) pag. 84 e segg.

Eventuali comproprietari:

Non ne risultano altri terzi.

Identificato al catasto Fabbricati:

ved. anche [allegato b](#) a pag. 37 e segg.:

Unità immobiliare al piano terra, composta da ingresso, bagno e due stanze con annessi n. 2 vani cantina al piano interrato, il tutto contraddistinto al **N.C.E.U. del Comune di Milano** come segue: **Foglio 194, Mappale 87, Subalterno 706**, via Comune Antico, 5, piano T-S1, cat. A/3, cl. 4, vani 3, Sup. Cat. Tot. 50 mq., Tot. Escluse aree scoperte 50 mq., RCE 410,58;

Coerenze dell'unità immobiliare al piano terra da Nord in senso orario (*):
proprietà di terzi, via Comune Antico, androne comune e disimpegno comune;

Coerenze dei n. 2 vani cantina al piano interrato da Nord in senso orario (*):
proprietà di terzi, via Comune Antico, proprietà di terzi e disimpegno comune;



Attualmente intestato a:

- Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni;
- Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni.

In base alle seguenti denunce e/o variazioni catastali:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 06/04/2006 protocollo n. MI0228340 in atti dal 06/04/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 22981.1/2006);
- VARIAZIONE del 05/04/2005 protocollo n. MI0290165 in atti dal 05/04/2005 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI- FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 65347.1/2005).

* * * * *

Salvo errori e come in fatto ivi compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni, con i relativi oneri connessi, così come risulta dai titoli di provenienza.

(*) Coerenze così come derivanti, tra l'altro, dall'ultima planimetria catastale in atti presentata in data 5-4-2005 Prot. MI0290165 e da quanto rappresentato nell'estratto di mappa catastale Prot. N. 694354 del 24-7-2009, entrambi allegati al presente elaborato peritale, **senza tenere conto della porzione realizzata senza titolo da terzi nel vano cantina e con la riserva dello spazio posto nel controsoffitto dell'ingresso al piano terra che non era accessibile all'ispezione durante il sopralluogo del 18-1-2019 (ved. anche allegato f)bis a pag. 62).**

Millesimi di proprietà di parti comuni:

Non pervenuta la documentazione condominiale.

Corpo 1: Unità immobiliare al piano terreno con annessi n. 2 vani cantina.

Conformità catastale: non conforme.

Rispetto all'ultima planimetria in atti (**allegato f**) a pag. 61), premesso che non risulta corretta l'indicazione del Nord e del confine con l'androne condominiale non riportato, effettuando un confronto con le misure a campione rilevate con quelle acquisite in scala da detta planimetria si rileva un'impostazione planimetrica dei locali molto simile con differenze, anche in alcune misure, indicativamente come segue:

1. **P.T.: altezze** ml. 3,85 ca anziché 3,90 e mancata segnalazione controsoffitto ad h. 2,40 ca nell'ingresso;
2. **le cantine** sono disegnate di dimensioni maggiori e sono alte internamente ca ml. 2,22 e non 2,75; si precisa che risultano tra di esse comunicanti;
3. **la cantina posta più a Nord** risulta occupata da una costruzione ed impianti di terzi (schema fuori scala **allegato f)bis** a pag. 62);
4. **nelle variazioni catastali** non è presente la registrazione del cambio di destinazione d'uso dichiarato invece nell'atto di compravendita a favore dei debi-



tori;

In relazione a quanto sopra, si ritiene prudentiale eseguire un rilievo dettagliato dello stato dei luoghi indi procedere alla verifica amministrativa (ved. par. più innanzi) e presentare denuncia di variazione DOCFA affrontando una spesa di circa Euro 1.500,00.= oltre bolli, diritti e oneri professionali.

Detta attività potrà comportare anche un adeguamento della rendita catastale.

Quanto sopra, appunto, previa regolarizzazione amministrativa di dette difformità e **fatto salvo diverso parere dell'Ufficio Tecnico Erariale** e dato atto che in caso di diverso parere dell'Ufficio Tecnico Erariale competenti eventuali oneri saranno in ogni caso a totale ed esclusivo carico dell'acquirente all'asta dei beni.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica.

Area urbanistica: mista a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: vari.

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: centro città a circa km. 5.

Attrazioni paesaggistiche:-----.

Attrazioni storiche: Monumenti storici cittadini.

Principali collegamenti pubblici: vari.

3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile è stato dichiarato occupato dai debitori (ved. verbale del sopralluogo – **allegato r**) – pag. 100 e segg).

In base al riferimento reso via mail in data 24-10-2018 dall'Agenzia delle Entrate di Milano UT Legnano **non risultano contratti d'affitto (allegato l)** pag. 83).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI: ved. anche **allegato a)** a pag. 1 e segg.

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Dal certificato notarile in atti e dagli ulteriori accertamenti effettuati dalla scrivente come da allegati che si producono non ne risultano trascritte nel ventennio in esame. Si richiama comunque tutto quanto contenuto ed allegato, direttamente ed indirettamente, nei titoli di provenienza e nel regolamento di condominio.

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

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:



Dal certificato notarile in atti e dagli ulteriori accertamenti effettuati dalla scrivente come da allegati che si producono non ne risultano trascritte nel ventennio in esame. Non si può escludere che ve ne siano per il periodo antecedente anche data la vicinanza con il sedime della vicina ferrovia posta al di sotto del limite dei 30 metri di distanza prescritti.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Dal certificato notarile in atti e dagli ulteriori accertamenti effettuati dalla scrivente non ne risultano trascritte nel ventennio in esame.

Non si può escludere che ve ne siano per il periodo antecedente anche data la vicinanza con il **sedime della vicina ferrovia posta al di sotto del limite dei 30 metri di distanza prescritti.**

Si richiamano tutti i patti e le condizioni direttamente ed indirettamente derivanti dai titoli da ritenersi qui integralmente riportati e trascritti.

Si richiamano inoltre tutti i **vincoli** e le limitazioni di **carattere amministrativo**, anche **ambientale** e **paesaggistico**, e di tutela in generale cui il compendio in esame nel suo complesso è assoggettato per legge, ancorché qui non direttamente richiamati.

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

4.2.1 Iscrizioni:

1) Iscrizione ipoteca volontaria in data 7-9-2005 ai nn. 68978/16378, a favore di BANCA DI ROMA S.P.A. con sede in Roma - contro i sig.ri – in forza di atto a rogito dott. Fabio DIAFERIA di Milano in data 6-9-2005 rep. 14361/3713 a garanzia del **complessivo importo di Euro 330.000,00.=** di cui **Euro 165.000,00.= per capi-tale;**

2) Iscrizione ipoteca legale in data 23-4-2007 ai nn. 29582/6958, a favore di ESATRI ESAZIONE TRIBUTI S.P.A. con sede in Milano - contro la sola quota di metà indivisa del **Sig.** – notificata in data 13-4-2007 n. 6623/68 a garanzia del **complessivo importo di Euro 8.041,18.=** di cui **Euro 4.020,59.= per capitale;**

N.B. La predetta iscrizione non risulta più presente nelle ispezioni ipotecarie effettuate dalla scrivente (ved. allegati a)2 alla perizia);



4.2.2 Pignoramenti:

3) Trascrizione pignoramento in data 30-7-2008 ai nn. 47421/28855 a favore di Condominio via Comune Antico, 5 - Milano con sede in Milano – C.F.: 80272000151 - contro i sig.ri ;

N.B. La predetta trascrizione risulta relativa alla Proc. RGE 1504/2008 (pign. 2008) estinta in data 10/10/2018 per inattività delle parti - Giudice Sig. Presidente Dott.ssa M. Galioto (informazione gentilmente fornita alla scrivente dall'Ufficio del Custode Avv. Mario Santopietro);

4) Trascrizione pignoramento in data 6-5-2009 ai nn. 22641/14096 a favore di Condominio via Comune Antico, 5 - Milano con sede in Milano – C.F.: 80272000151 - contro i sig.ri - in base ad atto giudiziario emesso dal Tribunale di Milano

– C.F.: 80151430156 - in data 13-3-2009, rep. n. 2999, per l'importo di Euro 6.100,66.= oltre a successivi interessi e spese;

5) Trascrizione pignoramento in data 25-1-2011 ai nn. 4084/2855 a favore di ASPRA FINANCE SPA con sede in Milano – C.F.: 05576750961 - contro i sig.ri - in base ad atto giudiziario emesso dal Tribunale di Milano – C.F.: 80151430156 - in data 12-10-2010, rep. n. 7586/2010, per l'importo di Euro 185.275,00.= oltre a successivi interessi e spese.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Dai certificati ipotecario speciale e notarile in atti e dagli ulteriori accertamenti effettuati dalla scrivente come da allegati che si producono non ne risultano trascritte nel ventennio in esame. Si vedano anche le ispezioni allegate alla presente relazione.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipo-catastale in atti:

Effettuato dalla scrivente come da documentazione che si produce.

4.3 Misure Penali

Dai certificati ipotecario speciale e notarile in atti né dagli ulteriori approfondimenti a cura della scrivente non ne risultano trascritte nel ventennio in esame.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale ordinarie annue: non pervenuto riferimento dell'Amministratore del Condominio.

Spese condominiali complessive arretrate dell'immobile pignorato: idem c.s. n.p.



Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi: idem c.s. n.p.

Millesimi di proprietà: idem c.s. n.p.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: idem c.s. n.p.

Attestazione Prestazione Energetica: risulta ma non è disponibile telematicamente - allegato q) a pag. 96 e segg.)

Indice di prestazione energetica: -----

Note Indice di prestazione energetica: -----

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non ne risultano ne' dal certificato notarile in atti né dall'interrogazione PGT online - ved. allegato p) a pag. 92 e segg..

Avvertenze ulteriori:

Si richiama integralmente all'interno della presente relazione tutto quanto ad essa allegato da intendersi qui integralmente trascritto (106 facciate di vario formato).

Si precisa che il valore commerciale in questa sede stimato è da considerare come il più probabile valore di mercato dell'immobile libero, a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, richiamato integralmente all'interno della presente relazione tutto quanto riportato, direttamente ed indirettamente, nei titoli di provenienza dei beni nonché nel Regolamento di Condominio.

La presente relazione è resa strettamente e limitatamente sulla scorta dei documenti depositati in atti nonché dei documenti/informazioni, anche solo verbali e/o acquisite anche via Internet da siti ritenuti attendibili dalla scrivente in relazione al mandato e di cui si allegano alla presente quelli ritenuti più opportuni e non risponde di eventuali omissioni nei riferimenti resi e/o documenti non fatti visionare dalle pubbliche amministrazioni interessate anche in relazione alle restrizioni imposte dalla normativa che regola l'accesso agli atti amministrativi della Pubblica Amministrazione - cui si rimanda - da parte dei competenti uffici pubblici in relazione al mandato.

Si demandano in ogni caso gli interessati per eventuali ulteriori approfondimenti diretti e con proprio tecnico di fiducia in relazione ai propri interessi non essendo possibile l'allegazione completa di tutto quanto qui possa essere d'interesse.

In particolare si precisa che la legittima titolarità del diritto sui beni qui esaminati in capo al debitore esecutato è stata accertata/dichiarata nella documentazione notarile/ipotecaria depositata nel fascicolo della procedura (ved. **allegato a)3** a pag. 19 e segg.) cui la scrivente ha solo provveduto agli approfondimenti richiesti dal mandato e che **la eventuale rivendita del bene acquistato all'asta sarà assoggettata alle maggiori limitazioni** – ad esempio relative alla regolarità catastale, edilizia, amministrativa, civilistica, etc. – previste per legge nelle compravendite ordinarie di beni immobili e per cui gli eventuali oneri saranno ad esclusivo carico dell'eventuale acquirente all'asta dei beni.

Infine si dà atto che non sono stati presi in considerazione gli aspetti circa la funzionalità e la conformità degli impianti né sulla sicurezza statica del bene.



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dal certificato notarile in atti risulta quanto segue:

a) al ventennio l'immobile risultava di proprietà di :

- , nata a
- nato a F

In forza di titoli ultraventennali anteriori al ventennio in esame.

b) In forza di successione in morte di apertasi il 01/01/1985, denuncia di successione registrata a Milano il 25/06/1985 n. 4597 e trascritta in data 07/03/1988 n. 11119/7799, la piena proprietà dei beni in oggetto, fra maggiore consistenza, e' stata devoluta per legge a favore del coniuge e della figlia:

-
-

c) In forza di successione in morte di apertasi il 11/02/1989, denuncia di successione non trascritta e atto di accettazione tacita di eredita' in data 17/03/2005 n. 33465/5658 rep. Dr. Roberto Cellina, trascritto in data 01/04/2005 n. 21712/12412 (nella nota non risultano i beni oggetto dell'esecuzione), la piena proprietà dei beni in oggetto, pari alla quota di sua spettanza, e' stata devoluta per legge a favore della figlia:

-

d) In forza di atto di compravendita in data 06/09/2005 n. 14360/3712 rep. Dr. Fabio Diaferia, trascritto in data 07/09/2005 n. 68977/40498, la piena proprietà dei beni in oggetto e' stata trasferita a :

-
-

7. PRATICHE EDILIZIE e REGOLARITA' EDILIZIA:

Nell'atto di provenienza dei beni ad debitore (**allegato i**) a pag. a pag. 78 e segg. il venditore ha dichiarato che la costruzione cui appartengono i beni in esame è stata iniziata in data anteriore al 1^settembre 1967.

La suesposta dichiarazione è coerente sia con la mappa storica del Comune di Milano del 1956 sulla quale il fabbricato di cui trattasi è rappresentato (pag. 89 - **allegato o**) ed è anche coerente con la data di presentazione della planimetria catastale d'impianto presso il Catasto Fabbricati, 29-9-1954.

Nel predetto atto la venditrice dichiara altresì dichiara **l'effettuazione di opere interne con cambio di destinazione d'uso** ai sensi dell'art. 2, comma 1, L.R. 15/1/2001 n. 1 tramite denuncia di inizio attività in data 23-3-2005 Prot. 287843/2005.

Tuttavia il Comune di Milano **ha riferito che risultano irreperibili sia il fascicolo degli atti di fabbrica sia quello relativo ai cambi di destinazione d'uso (allegati n)** a pag. 87 e 88).

Dall'interrogazione delle pratiche on line del sito ufficiale del Comune di Milano (pagg. 89 e



90) la detta pratica risulta ammissibile tuttavia non è evidentemente possibile riferire sul punto.

Si può solamente riferire che l'edificio è posto all'interno della distanza di ml. 30 dalla ferrovia e che **dal punto di vista igienico vi sono dubbi sulla sua salubrità** e quindi sull'abitabilità dell'immobile **come si evince dalle fotografie allegate.**

In particolare non è ammessa la comunicazione diretta tra il bagno e la cucina.

* * * * *

La predetta incerta situazione viene quantificata a forfait con **un'ulteriore decurtazione del 5% sul valore a base d'asta del bene** in analogia a quanto effettuato dalla scrivente in altre procedure.

* * * * *

Tuttavia la presente valutazione tecnica è frutto di elaborazione della scrivente in base alla propria preparazione professionale ed esperienza e pertanto le valutazioni tecnico-giuridiche ivi contenute non possono in alcun modo reputarsi vincolanti per le pubbliche amministrazioni, i cui uffici potranno, naturalmente, condividere o meno i pareri resi per cui **eventuali oneri, con conseguenze anche pesanti in relazione a quanto previsto al TITOLO IV - CAPO II - Sanzioni – del summenzionato D.P.R. 380/2001 che dovessero derivare da una eventuale diversa posizione del Comune di riferimento, anche in relazioni al mancato accesso agli atti edilizi, saranno in ogni caso a totale ed esclusivo carico dell'eventuale acquirente all'asta dei beni, essendo già stato tenuto conto di detto aspetto nella presente valutazione di stima.**

7.1 Conformità edilizia:

Ved. più sopra

7.2 Conformità urbanistica:

La destinazione d'uso residenziale è ammissibile dalla strumentazione urbanistica generale vigente – **allegato p)** a pag. 90 e segg. .

Descrizione:

Unità immobiliare al piano terreno con annessi n. 2 vani cantina.



Come più sopra detto il fabbricato è stato realizzato all'inizio degli anni '50 del secolo scorso con sistema costruttivo tradizionale tipico dell'epoca.

Al piano terreno è molto probabile che vi si trovassero, verso strada, solo negozi che oggi vengono in parte utilizzati come abitazioni come quello in esame.

L'unità immobiliare in esame, utilizzata ad alloggio, è situata al piano terreno, con un dislivello di circa cm. 15 dal piano del marciapiedi, di una palazzina di 5 piani fuori terra oltre ad un piano interrato.

E' presente l'ascensore ancorchè non di utilità per i beni in esame.

I materiali di finitura esterni e degli spazi comuni sono di tipo economico ma in buono stato di manutenzione.

L'unità immobiliare in esame è composta da un piccolo locale ingresso che disimpegna il bagno e la stanza con parete attrezzata a cucina ed un'altra stanza.

Le finiture e gli impianti sono di tipo economico.

I serramenti esterni sono in metallo con finitura bianca e vetri traslucidi.

Le porte sono in legno tamburato finitura tanganika con maniglie finitura bronzata.

I pavimenti sono in piastrelle ceramiche di colore beige chiaro.

I termosifoni sono in alluminio finitura bianca.

I sanitari del bagno sono bianchi con rubinetti con miscelatori monocomando finitura cromata.

L'impianto elettrico ha punti di utilizzo in numero essenziale.

Il riscaldamento e la produzione di acqua calda per uso sanitario avvengono tramite caldaia a gas posta in cucina che è stato riferito non essere funzionante.

L'altezza dei locali è di circa ml 3,85 mentre nella parte dell'ingresso l'altezza sotto il controsoffitto è pari a ml. 2,40 ca.

Sono presenti due dislivelli di qualche cm. tra la zona d'ingresso ed il bagno e la stanza antistante.

Si fa presente che la porzione posta tra il controsoffitto dell'ingresso ed il solaio soprastante non presenta ispezioni e dunque non si può riferire in merito al contenuto ed all'effettivo utilizzo/occupazione di detta porzione.

Le condizioni di manutenzione della predetta unità al piano terreno sono scadenti con estese superfici degradate da muffe ed umidità nonché da visibili segni di acqua piovana dovuta apparentemente all'inadeguata posa dei serramenti esterni.

Vi è inoltre una vistosa crepa nella parete della stanza secondaria di confine.



Infine, uno dei due vani cantina posti al piano interrato, è stato parzialmente occupato, senza titolo trascritto, da un vano tecnico in muratura contenente diversi contatori e rispettive canalizzazioni.

Superficie commerciale complessiva di circa mq. 46,00 arrotondata.

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Circa 2005
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	Non reperita.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo.
Stato impianto	Apparentemente non funzionante.
Epoca di realizzazione/adeguamento	Realizzazione 2005 circa.
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	Non reperita.

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Esistenza carri ponte	NO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Nel calcolo della superficie commerciale si è tenuto conto della RACCOLTA USI n. 9 del 5-1-2010 tenuta dalla C.C.I.A.A. della provincia di Milano - COMMISSIONE PROVINCIALE "USI" nonché dell'allegato "C" al D.P.R. n. 138/98 ragguagliando le superfici secondo le percentuali come di seguito riportate. La superficie di riferimento è stata ottenuta considerando la superficie totale dell'unità immobiliare (in parte misurata ed in parte estrapolata dai disegni di progetto depositati in comune) comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino con altri alloggi o parti comuni e al 50% nel caso contrario. I balconi vengono calcolati al 50% mentre le altre pertinenze (cantine, soffitte, lastrici solari, terrazzi, etc.) hanno un coefficiente compreso tra il 5% ed il 25% a seconda della loro dimensione e del relativo grado di comodità rispetto all'unità principale. La superficie commerciale complessiva è già comprensiva di una quota forfettaria pari al 2% degli spazi comuni rapportata alla superficie commerciale del singolo bene.



Destinazione	Parametro	Superficie commerciale circa	Coeff.	Superficie equivalente ca. arr.
Unità immobiliare al piano T	Mq.	38,10	1,00	38,10
Cantine	Mq.	30,00	0,25	7,50
Spazi comuni 2%	Mq.	0,91	1,00	0,91
		82,95		46,51
				Arrotondamento mq. 46,00

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Sintetico-comparativo a valore di mercato.

8.2 Fonti di informazione:

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Quotazioni O.M.I. Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. TEMA, Territori, Mercati e Ambiente S.c.p.a. Azienda della Camera di Commercio di Milano. Agenzie immobiliari varie. Perizie del tribunale.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1.850,00.=;

8.3 Valutazione corpi:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Commerciale ca	Valore Unitario	Valore Complessivo
Unità immobiliare	46,00	€ 1.850,00	€ 85.100,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 85.100,00
Valore corpo			€ 85.100,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero diritto proprietà 1/1			€ 85.100,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Commerciale ca	Valore intero medio ponderale	Valore diritto di proprietà 1/1
Unità immobiliare.		46,00	€ 85.100,00	€ 85.100,00
TOTALE				€ 85.100,00

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%) € 4.255,00

Spese di regolarizzazione urbanistica e/o catastale **di massima** ed a forfait (1.500,00 catastali + ulteriore 5% amministrative): € 5.755,00

Rimborso spese ordinarie condominiali nel biennio circa, salvo conteggi precisi ed aggiornati da richiedere all'Amministrazione: non si può riferire

€ -----

Giudizio di comoda divisibilità: NO



8.5 Prezzo proposto base d'asta del lotto:

Prezzo di vendita proposto a base d'asta nello stato di "libero" arrotondato:	€ 75.000,00
Prezzo di vendita proposto a base d'asta nello stato di "occupato" arrotondato:	€ 52.500,00

Data generazione:
24-1-2019

L'Esperto alla stima
Dott. Arch. Vincenza Nardone

ALLEGATI

a)	Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi nonché delle iscrizioni ipotecarie	pag. 1
a)2	Ispezioni ipotecarie telematiche effettuate dalla scrivente	pag. 4
a)3	Certificati notarili in atti	pag. 19
a)4	Accettazioni eredità trascritte	pag. 33
b)	Descrizione dei beni con identificazioni catastali e coerenze	pag. 37
c)	Fotografie interne ed esterne	pag. 39
d)	Estratto mappa catastale attuale	pag. 59
e)	Assenza elaborato planimetrico subalterni	pag. 60
f)	Ultima planimetria catastale in atti	pag. 61
f)bis	Planimetria schematica fuori scala della cantina	pag. 62
g)	Planimetrie catastali d'impianto	pag. 63
h)	Visure storiche catastali Catasto Fabbricati e Terreni	pag. 67
i)	Titolo di provenienza dei beni al debitore	pag. 78
l)	Riferimento Agenzia delle Entrate sugli affitti con allegato	pag. 83
m)	Certificati anagrafici	pag. 84



n)	Riferimento pratiche edilizie irreperibili e stato pratiche dal sito del Comune	pag. 87
o)	Carta tecnica Comunale - CTC - storica	pag. 91
p)	Interrogazione P.G.T. – Piano di Governo del Territorio di Milano on line	pag. 92
q)	Interrogazione A.P.E. in banca dati CENED	pag. 96
r)	Verbale del sopralluogo	pag. 100
s)	Quotazioni O.M.I. Agenzia delle Entrate e TE.MA. Borsa Immobiliare	pag. 104
t)	Attestazione invii elaborato peritale	pag. 106

* * * * *

