Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **CASSA RURALE ED ARTIGIANA DI BINASCO**

contro:

N° Gen. Rep. **3153/12**
G.E.: **Dott. ssa Chieffo**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001
Unità ad Abitazione + unità a cantina - Milano, Via Bassini 49
Lotto 002
Unità a destinazione box – Milano, Via Viotti angolo via Buschi

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

INDICE SINTETICO LOTTO OO1: Beni in Via BASSINI 49 – Milano – 20131

1. **Dati Catastali**
   Corpo: A
   categoria: abitazione di tipo popolare [A4]
   Dati Catastali: Fg 279, particella 148, sub 17
   Corpo: B
   categoria: magazzini/deposito [C2]
   Dati Catastali: Fg. 279, particella 148, sub 709

2. **Possesso**
   Corpo A: occupato da terzi con contratto di locazione posteriore alla data del pignoramento
   Corpo B : occupato dall'esecutato

3. **Creditori Iscritti diversi dal procedente**
   Corpo: A + B
   Creditori Iscritti: /

4. **Comproprietari non esecutati**
   Corpo: A
   Comproprietari non esecutati: [illegible] per quota di 1/2
   Corpo: B
   Comproprietari non esecutati: nessuno

5. **Continuità delle trascrizioni**
   Corpo: A + B
   Continuità delle trascrizioni: si

6. **Prezzo** al netto delle decurtazioni
   Corpo: A + B
   Prezzo da libero quota di 1/1 sub. 17 + quota di 1/1 sub. 709: € 89.000,00
   Prezzo da libero quota di 1/2 sub. 17 + quota di 1/1 sub. 709: € 45.500,00

INDICE SINTETICO LOTTO OO2: Bene in via Buschi snc angolo via Viotti– Milano – 20131

1. **Dati Catastali**
   Corpo: A
   categoria: Box [C46]
   Dati Catastali: foglio 279, particella 319, sub 39

2. **Possesso**
   Corpo A: occupato dall'esecutato

3. **Creditori Iscritti diversi dal procedente**
   Corpo: A
   Creditori Iscritti: /

4. **Comproprietari non esecutati**
   Corpo: A
   Comproprietari non esecutati: nessuno

5. **Continuità delle trascrizioni**
   Corpo: A
   Continuità delle trascrizioni: si

6. **Prezzo** al netto delle decurtazioni
   Corpo: A
   Prezzo da libero quota di 1/1: € 22.000,00

Beni in Milano
LOTTO 001
Via Bassini 49 – Milano – 20131

LOTTO 001: corpo A (abitazione) + corpo B (cantina)

1. **IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**
Unità immobiliare a destinazione residenziale posta al piano 1° + unità a destinazione deposito/cantina al piano S1, poste in fabbricato residenziale in Via Bassini 49 a Milano.

A. Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo popolare [A/4] sita in Via Bassini 49 Milano, posta al piano 2° di fabbricato condominiale, composta di due locali oltre servizi.
Quota e tipologia del diritto:
- nato a per proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni con
Comproprietario non esecutato:
-C nata a MILANO il per proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni con C
Note:
l'esecutato acquista l'unità in oggetto (abitazione sub. 17) con atto in data 16.07.1987 in comunione legale dei beni con (matrimonio contratto in data 20.07.1985)
Con atto in data 27.12.1990 notaio dr. D. Acquarone i coniugi hanno stipulato convenzione matrimoniale. Separazione dei beni.
Si allega sotto A estratto per riassunto di atto di matrimonio

Pignoramento del 06.08.2012 a favore di Cassa Rurale ed Artigiana di Binasco – Credito Cooperativo Soc. Coop. A.R.L e contro , **trascritto a Milano 1 in data 27.09.2012 ai nn.** gravante sulla quota di 1/2 dell'unità sub. 17, sulla quota di 1/1 dell'unità sub. 709 e sulla quota di 1/1 dell'unità sub. 39, in rettifica della trascrizione del 18.09.2012 ai nn. essendo erroneamente stata indicata la quota di 1/1 dell'unità sub. 17 in capo all'esecutato.

Identificato in Catasto Fabbricati di Milano come segue:
intestazione:
nato a IA il 07/06/1956
nata a

Descrizione:
Comune di Milano
Abitazione di tipo popolare: Fg. 279 Mapp. 148 sub 17 - Cat A/4, - zona cens. 2 – classe 3, consistenza vani 3,5 – sup. catastale totale 42 mq, totale escluse aree scoperte 42 mq - rendita € 298,25 – Via Edoardo Bassini 49 piano: 2

Dati derivanti da:
- variazione del 09-11-2015 inserimento in visura dei dati di superficie
- variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario
- impianto meccanografico del 18/04/1987

Coerenze da rogito:

altro appartamento, ballatoio comune, vano scala comune, altro appartamento, Via Valvassori Peroni.
Salvo errori e come meglio in fatto.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

- Alla data del sopralluogo (12.04.2018) l'immobile in oggetto è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU del 1939 a meno della seguente modesta modifica: è stato ampliato il varco di accesso al piccolo vano cucinino.

B Identificativo corpo: B.

Deposito cantina [C/2] sita in Via Bassini 49 Milano, posto al piano seminterrato di fabbricato condominiale.
Quota e tipologia del diritto:
-(nato a . per proprietà per 1/1
Note:
l'esecutato acquista l'unità in oggetto (vano cantina attuale sub. 709), tra maggior consistenza (abitazione con annesso vano cantina di cui al sub. 16, che a seguito di ampliamento prenderà il sub. 707 e a seguito di scorporo del vano cantina, la stessa prenderà appunto l'attuale sub. 709), con atto in data 13.06.1978, di stato celibe.

Pignoramento del 06.08.2012 a favore di Cassa Rurale ed Artigiana di Binasco – Credito Cooperativo Soc. Coop. A.R.L e contro), **trascritto a Milano 1 in data 27.09.2012 ai nn.** gravante sulla quota di 1/2 dell'unità sub. 17, sulla quota di 1/1 dell'unità sub. 709 e sulla quota di 1/1 dell'unità sub. 39, in rettifica della trascrizione del 18.09.2012 ai nn. essendo erroneamente stata indicata la quota di 1/1 dell'unità sub. 17 in capo all'esecutato.

Identificato in Catasto Fabbricati di Milano come segue:
Intestazione:
-(- proprietà

Descrizione:
Comune di Milano
Deposito: Fg. 279, Mapp. 148 sub 709 - Cat C/2, - zona cens. 2 - classe 2, consistenza mq 15 – sup. catastale totale 15 mq - rendita € 16,27 –Via Bassini 49 piano S1

Dati derivanti da:
- variazione del 09-11-2015 inserimento in visura dei dati di superficie
- variazione nel classamento del 03/12/2012 protocollo n. mi0860719 in atti dal 03/12/2012 variazione di classamento (n. 102365.1/2012)
- divisione del 02/12/2011 protocollo n. mi1321445 in atti dal 02/12/2011 divisione (n. 547805.1/2011)
- ampliamento del 17/11/2011 protocollo n. mi1279125 in atti dal 17/11/2011 ampliamento (n. 542975.1/2011)

precedente identificativo sub. 707 come segue:
Fg. 279 mapp. 148 sub. 707 cat A/3 cons. 3,5 vani, piano 2-s1
Derivante da: - ampliamento del 17/11/2011 protocollo n. mi1279125 in atti dal 17/11/2011 ampliamento (n. 542975.1/2011)

Precedente identificativo sub. 16 come segue:

Fg. 279 mapp. 148 sub. 16 cat A/3 cons. 3,5 vani
Derivante da impianto meccanografico del 18.04.1989

Coerenze da rogito:
vano tecnico, corridoio comune, altra unità, Via Valvassori Peroni.
Salvo errori e come meglio in fatto.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

- Alla data del sopralluogo (12.04.2018) l'immobile in oggetto è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU del 02.12.2011

****

(All. C: estratto di mappa, schede catastali in atti al NCEU estratte il 17.01.18; visure catastali storiche estratta dalla scrivente in data 22.01.2018)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:
Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto, è ubicato nel comune di Milano, in zona semi periferica Est, vicino alla stazione di Lambrate, quartiere caratterizzato dalla presenza di poli universitari.
La zona è caratterizzata dalla prevalente presenza di fabbricati adibiti ad abitazione ed attività commerciali.
Area urbanistica:
a traffico locale con media possibilità di parcheggio.
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.
Principali collegamenti pubblici/privati:
Ben collegato con il sistema di trasporto pubblico nelle prime vicinanze, attraverso le linee di superficie: 19-33-45-93-175 e la line due della metropolitana con la fermata di Lambrate. Stazione ferroviaria di Milano Lambrate, tangenziale est per il collegamento autostradale
Servizi offerti dalla zona:
Buona è la presenza di strutture per le necessità quotidiane dei residenti.

3. STATO DI POSSESSO:

La scrivente ha effettuato il sopralluogo in data 12 aprile 2018, alla presenza del custode nominato e dell'esecutato, procedendo ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto, con rilievo metrico, a vista e fotografico.

Al momento del sopralluogo la cantina sub 709 è risultata utilizzata dall'esecutato mentre l'abitazione sub 17 è risultata occupata da terzi in virtù di contratto di locazione stipulato in data posteriore alla data del pignoramento, consegnato dall'esecutato, come segue:

- Contratto stipulato il 29.12.2017 fra e registrato il 26.01.2018 presso Agenzia delle Entrate di Milano DPMI1 UT Milano 4- serie 3T, N. 840.
  Durata dal 01.01.2018 fino al 31.12.2021. Importo canone annuo Euro 6.000,00 + Euro 1.800,00 per spese condominiali
  La scrivente ritiene congruo detto canone.

- L'indagine effettuata presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate, ha confermato la presenza di tale contratto di locazione in essere per l'unità in oggetto sub 17.
- Per l'unità sub. 709 cantina non risultano contratti di locazione presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate

(all. A: Ispezione agenzia entrate e risposta degli uffici competenti, copia contratto di locazione)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa e dal certificato ipotecario in atti, (facente stato al 04.12.2012) implementata dall'acquisizione dei titoli di provenienza in capo all'esecutato e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister - Agenzia del Territorio Milano 1 alla data del 22.01.2018 ad integrazione ed approfondimento, sintetici per nominativi ed immobili al ventennio con estrazione di note, 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:*

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

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

4.2.1 ***Iscrizioni:***

Ipoteca Giudiziale – derivante da decreto Ingiuntivo **Iscritta a Milano 1 in data 29.12.2011 ai nn. 78615/14477,** atto del Tribunale di Pavia del 24.11.2011 rep. 1394.
a favore di "CASSA RURALE ED ARTIGIANA DI BINASCO – CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP. A.R.L." con sede in Binasco (MI) c.f. 00772010153
contro:
( )
grava:
quota di 1/2 dell'unità sub. 17 abitazione via Bassini 49
quota di 1/1 dell'unità sub. 709 cantina via Bassini 49
quota di 1/1 dell'unità sub. 39 box via Viotti
unità correttamente identificate
Importo capitale € 43.280,64
Importo complessivo € 57.282,17
Interessi €. 12.261,53
Spese €. 1.740,00

4.2.2 ***Pignoramento:***

Pignoramento: - Atto di Pignoramento Immobiliare del 06.08.2012 rep. 16054/1 **trascritto a Milano 1 il 27.09.2012 ai nn. 00** (in rettifica della trascrizione del 18.09.2012 ai nn. ! essendo erroneamente in detta trascrizione stata indicata la quota di 1/1 dell'unità sub. 17 in capo all'esecutato.) promosso da "CASSA RURALE ED ARTIGIANA DI BINASCO – CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP. A.R.L. con sede in Binasco c.f. 00772010153
contro:
( )
grava:
quota di 1/2 dell'unità sub. 17 abitazione
quota di 1/1 dell'unità sub. 709 cantina
quota di 1/1 dell'unità sub. 39 box
unità correttamente identificate

Note: non si rinviene in atti duplo nota trascrizione in rettifica del 27.09.2012

4.2.3 Altre trascrizioni: /

4.2.4 *Misure penali*
Nessuna dai RR.II

4.2.5 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*
Effettuata dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia del Territorio Milano 1 alla data del 22.01.2018 ad integrazione ed approfondimento, sintetici per nominativi ed immobili al ventennio con estrazione di note
Non si rilevano ulteriori gravami

(all. B: trascrizione pignoramento in rettifica, duplo nota di trascrizione precedente, ispezione Agenzia Territorio Milano 1 mediante servizio di consultazione telematica – sintetici per immobili e nominativi al ventennio + estrazione di note - aggiornata alla data 22.01.2018)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese scadute:
La scrivente ha provveduto a richiedere all'amministrazione del condominio "STUDIO GASPARI" la posizione debitoria per gli immobili 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 delle unità, eventuali cause in corso, eventuali lavori straordinari in programma.

Si riporta quanto segue, come ricevuto, da mail di risposta e situazione contabile, alla cui lettura si rimanda, in data 30.04.2018:

- Pendenze scadute abitazione + cantina 2017/2018: 308,05
- Spese medie annuali ordinarie abitazione + cantina circa Euro 2.000,00 (incluso riscaldamento condominiale)
- Millesimi di proprietà abitazione + cantina17,00
- Non sono stati deliberati lavori straordinari

Si allega regolamento di Condominio, alla cui lettura si rimanda
(all. A: mail di richiesta, mail di risposta, situazione contabile, regolamento di condominio)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: non possibile
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:/
Attestazione Prestazione Energetica:
L'unità ad abitazione oggetto della presente, con impianto di riscaldamento centralizzato, è risultata dotata di Attestato di Prestazione Energetica, con codice identificativo 15146-000476/13, registrato il 04.02.2013, validità fino 04.02.2023
Classe energetica E indice di prestazione IPE 128,17 KWh/mqa
Note: ultima Ape in ordine temporale, redatta dal condominio
(all.A: copia Ape redatta dal condominio ricevuta dall'amministratore)
Cantina naturalmente esente

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 degli immobili per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione (decreto di trasferimento), 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, se dovuti.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa e dal certificato ipotecario in atti, (facente stato al 04.12.2012) implementata dall'acquisizione dei titoli di provenienza in capo all'esecutato e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister - Agenzia del Territorio Milano 1 alla data del 22.01.2018 ad integrazione ed approfondimento, sintetici per nominativi ed immobili al ventennio con estrazione di note, si riporta quanto segue:

6.1. Attuali proprietari al ventennio

- La piena proprietà dell'unità immobiliare vano cantina attuale sub. 709, tra maggior consistenza (abitazione con annesso vano cantina di cui al sub. 16, che a seguito di ampliamento prenderà il sub. 707 e a seguito di scorporo del vano cantina, la stessa prenderà appunto l'attuale sub. 709), è pervenuta ante ventennio al Sig. (O di stato celibe per quota di 1/1 da / Il e ! I con scrittura privata autenticata notaio Egidio Lorenzi del 23.05.1978 rep. 420, **trascritta a Milano1 il 13.06.1978 ai nn.**

Si rimanda al titolo allegato sotto B1 per conoscenza di tutto quanto in essi contenuto.

- La piena proprietà dell'unità immobiliare sub 17 abitazione è pervenuta, ante ventennio ai Sigg.ri (\ in comunione legale dei beni tra loro (matrimonio contratto in data 20.07.1985) da EMMA BERETTA, con scrittura privata autenticata in data 16.07.1987 notaio Egidio Lorenzi rep. 29891, **trascritta a Milano1 il 03.08.1987 ai nn.** :

Si rimanda al titolo allegato sotto B1 per conoscenza di tutto quanto in essi contenuto.

- con atto in data 27.12.1990 notaio dr. D. Acquarone i coniugi hanno stipulato convenzione matrimoniale. Separazione dei beni.

Si allega sotto A estratto per riassunto di atto di matrimonio con annotazione separazione dei beni.

(all. B1: copie conformi atti di provenienza reperite dalla scrivente presso la conservatoria dei RRII, note di trascrizioni)

7. PRATICHE EDILIZIE:

A seguito di istanza accesso atti edilizi presentata presso gli uffici Visure preposti del Comune di Milano (evasa solamente in data 28.05.2018), si riporta quanto segue:

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto è stato edificato, anteriormente al 1 settembre 1967, risalente agli anni 30, in virtù dei seguenti titolo edilizi come rinvenuti dagli uffici:

- Nulla Osta di costruzione rilasciato in data 20.06.1934 atti n. 97801/1934
- Nulla Osta di costruzione in variante rilasciato in data 01.10.1934 atti n. 139392/1934
- Licenza di Occupazione rilasciata in data 14 dicembre 1936 N. 1139 atti n. 135932/24959-1936

(allegati sotto C: istanza accesso atti edilizi, Licenza di Occupazione, stralci grafici significativi allegati al verbale di terza visita, Nulla osta di costruzione del 20.6.34 e del 01.10.34)

7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale

Identificativo corpo: A+B

Alla data del sopralluogo (12.04.2018) l'immobile in oggetto è risultato corrispondente alla scheda catastale e ai tipi grafici relativi agli atti di fabbrica, allegati al verbale di terza visita a meno della seguente modesta modifica:

è stato ampliato il varco di accesso al piccolo vano cucinino.

L'eventuale futuro acquirente (previa verifica dell'iter burocratico tramite proprio tecnico di fiducia in concerto con i tecnici comunali) per regolarizzare la difformità riscontrata, potrà provvedere tramite pratica edilizia in sanatoria onerosa con contestuale aggiornamento catastale (il tutto fatte salve eventuali diverse future determinazioni degli organi preposti)
Tali documentazioni, comprese di oblazioni, diritti, aggiornamento catastale, parcelle professionali di tecnici abilitati, hanno un costo indicativo di euro 4.000,00 circa

L'immobile oggetto della presente, secondo il vigente PGT del Comune di Milano, risulta azzonato in Ambito ADR – ambiti di rinnovamento urbano (Titolo II Capo II) – tessuti urbani compatti a cortina (Art. 15.2).

Descrizione di cui al punto A + B

Le unità in oggetto sono parte di un fabbricato di tipologia medio-economica risalente alla metà degli anni '30 del secolo scorso.

Il complesso condominiale è composto di un edificio di otto piani fuori terra posto in lotto d'angolo affacciato sulla Via Edoardo Bassini e sulla via Valvassori Peroni e dotato di cortile interno
L'accesso avviene da Via E. Bassini n.49.
L'unità sub. 17 ad abitazione è posta al piano 2°, con doppio affaccio su ballatoio verso cortile comune e sulla Via Valvassori Peroni.

L'unità sub. 709 cantina è posta al piano seminterrato con accesso dal cortile interno

Sub. 17 corpo A:
Dal sommario esame a semplice vista al sopralluogo, l'unità in oggetto è parsa in stato di conservazione e manutenzione sufficiente, con finiture e impianti per la maggior parte dell'epoca di edificazione, da ammodernare.
Composta da un locale di ingresso/soggiorno con piccolo angolo cottura in nicchia, un un antibagno attrezzato con bidet, lavabo e doccia, un bagno finestrato (attrezzato con il solo vaso), una camera da letto affacciata sulla Via Valvassori Peroni.
H. interna mt. 3.30 circa.

Sub. 709 corpo B:
La cantina è posta al piano seminterrato del fabbricato, con accesso dal cortile comune.
Ha pavimenti in battuto di cemento, pareti intonacate e porta in metallo.

Caratteristiche descrittive corpo A:
Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, è parsa in stato di conservazione e manutenzione sufficiente, con finiture e impianti dell'epoca di edificazione, da ammodernare.

N.B. si segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato (in via esemplificativa ma non esaustiva: mobili-lavabo, box-doccia, macchine aria condizionata, porte, placchette imp. elettrico ecc) potrebbe non essere disponibile all'immissione in possesso perché precedentemente asportato.

Plafoni (componente edilizia):	intonacati e tinteggiati. Condizioni: sufficienti
Pareti (interne):	intonacate e tinteggiate Condizioni: sufficienti
Rivestimento (componente edilizia):	Rivestimento in piastrelle di ceramica a formato quadrato fino ad h 180 circa nei bagno Condizione: nella norma
Pavim. Interna	Pavimentazione in piastrelle di granigliato dell'epoca dell'edificazione in tutti i locali Condizioni: sufficienti Pavimentazione In piastrelle ceramiche in bagno, nell'antibagno e nel piccolo vano cucinino Condizioni: nella norma
Infissi esterni:	tipologia: serramenti in pvc con vetro doppio condizioni: nella norma protezione con tapparelle in pvc e con inferriate tipo pastore sul lato verso corte. condizioni: nella norma
Infissi interni:	tipologia: a battente in legno e vetro, a soffietto in pvc in antibagno condizioni: modeste
Porte di primo ingresso:	tipologia e materiale: portoncino in legno non blindato condizioni: modeste
Impianti:	
Elettrico (impianto):	tipologia: sottotraccia condizioni: a semplice vista non a norma. Certificazioni: non rinvenute, si consiglia verifica e messa a norma.
Idrico (impianto):	tipologia: sottotraccia alimentazione: lavello cucina apparecchi sanitari certificazioni non rinvenute
gas (impianto)	presente con contatore posto in cucina certificazioni non rinvenute – si consiglia verifica
Aria/Condizionata (impianto):	non presente
Acqua calda sanitaria (impianto):	boiler elettrico posto nell'antibagno certificazioni: non rinvenute, si consiglia verifica
Termico (impianto):	tipologia: centralizzato con termosifoni in alluminio con valvole termostatiche Certificazioni: non rinvenute
Citofono (impianto):	citofono presente

Rivestimento facciate pietra grigia al piano terra, mattoncini e intonaco ai piani successivi
condizioni: nella norma

Atrio di ingresso principale: pavimentazione atrio e rivestimento scala in marmo
condizioni: buone

portone d'ingresso: a doppio battente in metallo e vetro diviso in più specchiature con rinforzi a bacchette verticali

Ascensore: Presente

Portineria presente

Stato di conservazione e manutenzione parti comuni: decoroso e nella norma

(per una descrizione più esaustiva si rimanda al rilievo fotografico allegato sotto D)

****

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 (DPR n. 138 del 23/03/1998 e ex UNI 10750:2005) come segue:

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda circa	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa
Cat A/4 Abitazione Sub. 17	Sup. lorda di pavimento	43.20	100%	43.20
TOTALE		**43,20**		**43.20** **Arrotondata 43,00**

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda circa	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa
Cat. C/2 Cantina Sub. 709	sup lorda di pavimento	7,70	20%	1,54
TOTALE		**7,70**		**1,54** **Arrotondata 1,50**

*****

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La sottoscritta esperto, 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, della regolarità o meno edilizia e catastale, 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.
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 lieve ribasso delle quotazioni e delle trattative 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, in diminuzione o in aumento.

8.2 Fonti di informazione:

- Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari per immobili consimili nella microzona, Borsino Immobiliare.it, portale aste tribunale per immobili consimili nella microzona
- Osservatori del mercato: O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 2° semestre 2017 Milano: D 12 periferica Piola Argonne Corsica

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, la scrivente ritiene assegnare alla piena proprietà dell'unità immobiliare descritta nella presente relazione, 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 e/o mancanza di qualità e/o difformità della cosa venduta(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 e le eventuali spese condominiali insolute relative ai soli ultimi due anni di esercizio aggiornate rispetto alla data di aggiudicazione (decreto di trasferimento) 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: Lotto 001

A+B

Stima sintetica comparativa parametrica

Destinazione	Superficie Commerciale lorda circa	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione di tipo popolare [A4]	43,00	€ 2.200,00	€ 94.600,00
vano cantina [C2]	1,50	€ 2.200,00	€ 3.300,00
TOTALE	45,00		€ 97.900,00 **Arrotondato € 98.000,00**

Riepilogo

ID	Immobile	Valore intero medio ponderale	valore diritto e quota per l'intero
LOTTO 001: A+B	Sub. 17 – A/4 + Sub 709 – C/2	€ 98.000,00	**€ 98.000,00**

ID	Immobile		valore diritto e quota: abitazione quota di 1/1 cantina quota di 1/1
LOTTO 001: A LOTTO 001: B	Sub. 17 – A/4 Sub 709 – C/2		**€ 47.300,00** **€ 3.300,00** **Totale: € 50.600,00**

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima quota di 1/1:

Riduzione del valore del 5% 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 - € 4.900,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, edilizia e/o catastale a carico dell'acquirente – indicative: - €4.000,00

Pendenze Condominiali come riportate dall'amministratore euro 305,05, arrotondati euro 305,00 - € 308,00

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 (decreto di trasferimento), 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:

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi e/o mancanza di qualità e/o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di tutto ciò già tenuto conto nella valutazione.

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 88,792,00 **Arrot. € 89.000,00**
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero" quota 1/1 sub. 17 e quota 1/1 sub. 709:	**€ 89.000,00**
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero" quota 1/2 sub. 17 e quota 1/1 sub. 709:	**€ 45.550,00**

Bene in Milano
LOTTO 002
Via Averardo Buschi snc angolo via Viotti– Milano – 20131

LOTTO 002: corpo A (box)

1. **IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**
Unità immobiliare a destinazione box posta al piano S2 di fabbricato interrato a tipologia box in Via Averardo Buschi snc angolo Via Viotti a Milano.

Identificativo corpo: A.

Box [C/6] sita in Via Averardo Buschi angolo via Viotti a Milano, posta al piano S2 di fabbricato condominiale interrato ad uso boxes, composta di un locale.
Quota e tipologia del diritto:
( ) nato a proprietà per 1/1 in separazione dei beni

Pignoramento del 06.08.2012 a favore di Cassa Rurale ed Artigiana di Binasco – Credito Cooperativo Soc. Coop. A.R.L e contro C **trascritto a Milano 1 in data 27.09.2012 ai nn.** gravante sulla quota di 1/2 dell'unità sub. 17, sulla quota di 1/1 dell'unità sub. 709 e sulla quota di 1/1 dell'unità sub. 39, in rettifica della trascrizione del 18.09.2012 ai nn. , essendo erroneamente stata indicata la quota di 1/1 dell'unità sub. 17 in capo all'esecutato.

Identificato in Catasto Fabbricati di Milano come segue:
Intestazione:
proprietà per 1/1 in separazione dei beni

Descrizione:
Comune di Milano
Box: Fg. 279 Mapp. 319 sub 39 - Cat C/6, - zona cens. 2 – classe 8, consistenza 13 mq - rendita € 148,38 – Via Averardo Buschi snc piano: S2

Dati derivanti da:
- variazione del 09-11-2015 inserimento in visura dei dati di superficie
- variazione nel classamento del 10/01/2015 protocollo n. mi0114648 in atti dal 10/01/2015 variazione di classamento (n. 100175.1/2015)
- costituzione del 07/09/2000 n. 160401.1/2000 in atti dal 07/09/2000

Coerenze:
box sub 38, fossa di areazione, box sub 40, corsello comune.
Salvo errori e come meglio in fatto.

Informazioni in merito alla conformità catastale:
- Alla data del sopralluogo (12.04.2018) l'immobile in oggetto è risultato corrispondente alla scheda catastale d'impianto in atti al NCEU del 07.09.2000.

(All. C: estratto di mappa, scheda catastale in atti al NCEU del 07.09.2000 estratta dalla scrivente in data 17.01.2018; visura catastale storica estratta dalla scrivente in data 14.05.2018)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:
Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto, è ubicato nel comune di Milano, in zona semi periferica Est, vicino alla stazione di Lambrate, quartiere caratterizzato dalla presenza di poli universitari.
La zona è caratterizzata dalla prevalente presenza di fabbricati adibiti ad abitazione ed attività commerciali.

Area urbanistica:
a traffico locale con media possibilità di parcheggio.
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Principali collegamenti pubblici/privati:
Ben collegato con il sistema di trasporto pubblico nelle prime vicinanze, attraverso le linee di superficie: 19-33-45-93-175 e la line due della metropolitana con la fermata di Lambrate. Stazione ferroviaria di Milano Lambrate, tangenziale est per il collegamento autostradale

Servizi offerti dalla zona:
Buona è la presenza di strutture per le necessità quotidiane dei residenti.

3. STATO DI POSSESSO:

La scrivente ha effettuato il sopralluogo in data 12 aprile 2018, alla presenza del custode nominato e dell'esecutato, procedendo ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale del bene in oggetto, con rilievo metrico, a vista e fotografico.

- Dall'indagine effettuata presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate, non risultano contratti di locazione in essere per l'unità in oggetto dante causa l'esecutato.

(all. A: Ispezione agenzia entrate e risposta degli uffici competenti)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa e dal certificato ipotecario in atti, (facente stato al 04.12.2012) implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo all'esecutato e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister - Agenzia del Territorio Milano 1 alla data del 22.01.2018 ad integrazione ed approfondimento, sintetici per nominativi ed immobili al ventennio con estrazione di note, 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:*
Nessuna.

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

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*
Nessuna.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*
Nessuna.

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

4.2.1 ***Iscrizioni:***

<u>Ipoteca Giudiziale – derivante da decreto Ingiuntivo</u> **Iscritta a Milano 1 in data 29.12.2011 ai nn. 7 7**, atto del Tribunale di Pavia del 24.11.2011 rep. 1394.
a favore di "CASSA RURALE ED ARTIGIANA DI BINASCO – CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP. A.R.L." con sede in Binasco (MI) c.f. 00772010153
contro:
( )
grava:
quota di 1/2 dell'unità sub. 17 abitazione via Bassini 49
quota di 1/1 dell'unità sub. 709 cantina via Bassini 49
quota di 1/1 dell'unità sub. 39 box via Viotti
unità correttamente identificate
Importo capitale € 43.280,64
Importo complessivo € 57.282,17
Interessi €. 12.261,53
Spese €. 1.740,00

4.2.2 ***Pignoramento:***

<u>**Pignoramento:**</u> - Atto di Pignoramento Immobiliare del <u>06.08.2012</u> rep. 16054/1 **trascritto a Milano 1 il 27.09.2012 ai nn. 0** <u>(in rettifica della trascrizione de 18.09.2012 ai nn. !</u> essendo erroneamente in detta trascrizione stato indicata la quota di 1/1 dell'unità sub. 17 in capo all'esecutato.) promosso da "CASSA RURALE ED ARTIGIANA DI BINASCO – CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP. A.R.L. con sede in Binasco c.f. 00772010153
contro:
(
grava:
quota di 1/2 dell'unità sub. 17 abitazione
quota di 1/1 dell'unità sub. 709 cantina
quota di 1/1 dell'unità sub. 39 box
unità correttamente identificate

Note: non si rinviene in atti duplo nota trascrizione in rettifica del 27.09.2012

4.2.3 Altre trascrizioni: /

4.2.4 *Misure penali*
Nessuna dai RR.II

4.2.5 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*
Effettuata dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia del Territorio Milano 1 alla data del 22.01.2018 ad integrazione ed approfondimento, sintetici per nominativi ed immobili al ventennio con estrazione di note
Non si rilevano ulteriori gravami

(all. B: trascrizione pignoramento in rettifica, duplo nota di trascrizione precedente, ispezione Agenzia Territorio Milano 1 mediante servizio di consultazione telematica – sintetici per immobili e nominativi al ventennio + estrazione di note - aggiornata alla data 22.01.2018)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese scadute:
La scrivente ha provveduto a richiedere all'amministrazione del condominio "STUDIO GIUDICI" 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.

Si riporta quanto segue, come ricevuto da mail di risposta solamente in data 28.05.2018, alla cui lettura si rimanda:

- Pendenze scadute 2017/2018: 356,51
- Spese medie annuali ordinarie circa Euro 370,00
- Millesimi di proprietà 8,00

L'amministratore riporta che sono stati deliberati lavori ascensore ed eliminazione perdite inserite nelle spese ordinarie sopra elencate
Si allega regolamento di Condominio, alla cui attenta lettura si rimanda
(all. A: mail di richiesta, mail di risposta, regolamento di condominio)

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:/
Attestazione Prestazione Energetica:
Box naturalmente esente

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 degli immobili per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione (decreto di trasferimento), 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, se dovuti.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa e dalla certificazione ipotecaria in atti, (facente stato al 28.12.2012) implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo all'esecutato e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister - Agenzia del Territorio Milano 1 alla data del 22.01.2018 ad integrazione ed approfondimento, sintetici per nominativi ed immobili al ventennio con estrazione di note, si riporta quanto segue:

6.1. Attuali proprietari:

- La piena proprietà dell'unità immobiliare in oggetto (box sub 39), è pervenuta all' esecutato Sig. per quota di 1/1 (in regime di separazione dei beni) da con atto notaio Testa Francesca del 27.10.2000 rep. **trascritto a Milano1 il 16.11.2000 ai nn.**
  Prezzo convenuto Lire 46.000.000

Al quadro D della nota di trascrizione come segue:

"LA SOCIETA' "(.." HA VENDUTO IN COMUNE DI MILANO, NEL PARCHEGGIO COSTITUITO DA TRE PIANI INTERRATI, CON ACCESSO DALLA VIA BUSCHI, DENOMINATO "I CARPINI": LA PIENA PROPRIETA DEL BOX IDENTIFICATO CON IL N. INT. 22 SITO AL PIANO SECONDO INTERRATO PER IL PREZZO DI L. 46.000.000.= LA PARTE ACQUIRENTE, AI SENSI DELL'ART. 1 DELLA LEGGE 27 DICEMBRE 1997 N. 419 E SUCCESSIVA INTEGRAZIONE DI CUI ALL'ART. 6 DELLA LEGGE 23DICEMBRE 1999 N. 188, HA DICHIARATO DI VOLER VINCOLARE IL BOX ACQUISTATO NEL TRASCRIVENDO ATTO A PERTINENZA DELLA PROPRIA ABITAZIONE PRINCIPALE SITA IN MILANO VIA BASSINI N. 49, DISTINTO NEL N.C.E.U. DI DETTO COMUNE AL FG. 279, MAPP. 148, SUB. 16."

Stralcio dal rogito:

"- con atti in data 18 dicembre 1953 n. 6912 e n. 6913 di repertorio a rogito del notaio Guido Ripamonti trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano rispettivamente in data 17 marzo 1954 ai nn. 8941/7389 e 1° aprile 1954 ai nn. 10652/8778, l'area su cui sorge il parcheggio in oggetto è stata destinata in perpetuo a cortile ed è stata costituita servitù "altius non tollendi" a favore delle costruzioni confinanti;
- con atto in autentica dott. Alfonso Ajello, Notaio in Milano in data 15 luglio 1981 21180/5112 di rep. è stata costituita servitù perpetua di passo pedonale e carraio a favore dell'area al mappale 296 in oggetto ed a carico dell'androne di ingresso di via C.V. Peroni n. 76 sul successivo portico e sull'area cortilizia al mappale 58;
- la durata della concessione rilasciata dal Comune per la realizzazione e l'utilizzazione dell'intercapedine è stata stabilita in anni 9 (nove) a decorrere dal 15 settembre 2000;
- detta concessione può essere rinnovata con motivata istanza della parte concessionaria o suoi aventi causa, 180 (centottanta) giorni prima della scadenza; è escluso, in ogni caso, il rinnovo tacito; il mancato pagamento del canone stabilito dalla concessione, costituisce motivo di rifiuto del rinnovo.".

Si rimanda al titolo allegato sotto B1 per conoscenza di tutto quanto in essi contenuto.

(all. B1: copia conforme atto di provenienza reperita dalla scrivente presso la conservatoria dei RRII, nota di trascrizione)

6.2. Precedenti proprietari (al ventennio):

- Alla SRL l'area identificata al fg. 279 particella 296 sulla quale la stessa ha provveduto alla realizzazione del complesso di cui è parte l'unità in oggetto è pervenuta da I S.P.A. con atto di compravendita notaio Giovanni Ripamonti del 23.12.1998 n. **trascritto a Milano1 il 31.12.1998 ai nn. 56028/38977**

(all. B1: note di trascrizione)

Dalla documentazione ipotecaria in atti, non risulta il titolo di provenienza al ventennio, pertanto la scrivente ha provveduto come segue:

- Alla R [illegible] S.P.A. l'area di cui al fg. 279 particella 296, oltre ad altri beni, pervenne per modifica di denominazione sociale da [illegible] A, con atto a rogito dr. Giovanni Ripamonti notaio in Milano, in data 09.06.1986 rep. [illegible] 7, **trascritto a Milano 1 in data 02.07.1986 ai nn.**

(all. B1: nota di trascrizione estratta dalla scrivente)

7. PRATICHE EDILIZIE:

Il fabbricato di cui è parte l'immobile in oggetto risulta edificato posteriormente al 1 settembre 1967, realizzato all'inizio degli anni 2000.
Dal titolo di provenienza si rileva quanto segue:

- Autorizzazione edilizia n. 494 rilasciata alla [illegible] SRL dal Comune di Milano in data 17 giugno 1999 atti n. [illegible] e n. [illegible] per la realizzazione di un parcheggio pertinenziale di tre piani interrati con realizzazione di posti auto alla scoperto sul giardino condominiale dello stabile di via Viotti, angolo via Buschi ai sensi dell'art. 9 della legge 122/89 (legge Tognoli) e successiva rettifica del Comune di Milano in data 23 dicembre 1999 al fine di precisare che la realizzazione del parcheggio pertinenziale veniva eseguita su area di proprietà esclusiva non condominiale;
- comunicazione di fine lavori in data 19 giugno 1999
- richiesta di autorizzazione presentata al Comune di Milano in data 11 luglio 2000 per opere eseguite in variante ex art. 15 legge 47/1985 in relazione alla quale il Comune di Milano ha espresso parere favorevole con comunicazione in data 18 ottobre 2000 P.G. 23258.176/2000 RI 37088/2000;
- domanda per l'ottenimento della variazione della classificazione dell'intervento di realizzazione delle autorimesse, da costruzione eseguita ai sensi dell'art. 9 L. 122/89 (Legge Tognoli) a realizzazione di autorimesse, sempre pertinenziali, ma ai sensi dell'art. 74.1 del vigente Regolamento edilizio, inoltrata al Comune di Milano in data 9 ottobre 2000 in relazione alla quale il Comune di Milano ha accolto la domanda con comunicazione in data 18 ottobre 2000;
- autorizzazione edilizia rilasciata dal Comune di Milano in data 1 giugno 1999 prot. n. 217.131/5.525 DP 99 (per realizzazione di un'intercapedine di 36 mq per areazione dei box siti in Milano via Viotti n. 12) per la quale è stata presentata al Comune di Milano in data 19 giugno 1999 n. 124951 comunicazione di inizio lavori.

La scrivente ha provveduto a richiedere presso gli uffici competenti del Comune di Milano ispezione a terminale per reperimento Autorizzazioni
Gli uffici hanno prodotto a terminale quanto segue:

- Autorizzazione edilizia n. 494 rilasciata alla [illegible] E SRL dal Comune di Milano in data 17 giugno 1999 atti n. [illegible] 3 e n. [illegible] per la realizzazione di un parcheggio pertinenziale di tre piani interrati con realizzazione di posti auto alla scoperto sul giardino condominiale dello stabile di via Viotti, angolo via Buschi ai sensi dell'art. 9 della legge 122/89 (legge Tognoli) e successiva rettifica del Comune di Milano in data 23 dicembre 1999 al fine di precisare che la realizzazione del parcheggio pertinenziale veniva eseguita su area di proprietà esclusiva non condominiale

- La scrivente ha provveduto a protocollare istanza accesso atti per la visione del fascicolo relativo agli atti di fabbrica
  Si segnala che ad oggi, l'ufficio, nonostante solleciti, non ha ancora evaso la richiesta relativa alla visione degli atti.
  Con riserva di produrre copia ed immediata integrazione qualora venissero rivenute documentazioni in merito da parte degli uffici edilizi competenti.

Si ricorda, da vigente regolamento edilizio, quanto segue:

"...*In particolare, sono parcheggi pertinenziali quelli:*
a) realizzati in forza dell'Articolo 41 sexies della Legge 1150/1942 nell'ambito della costruzione, anche nelle relative aree di pertinenza, anteriormente al 16 dicembre 2005;
b) realizzati in forza dell'Articolo 74 del previgente Regolamento Edilizio;
c) da realizzarsi nel sottosuolo o al piano terreno di fabbricati esistenti, nonché nel sottosuolo delle loro aree pertinenziali esterne, anche in deroga agli strumenti urbanistici ed al Regolamento Edilizio, ma non in contrasto con il Piano Urbano del Traffico, conformemente agli Articoli 66 e seguenti della legge regionale 12/2005;
d) da realizzarsi su aree comunali o nel sottosuolo delle stesse, destinati a pertinenza di immobili privati, conformemente alla normativa vigente.
Fermo restando quanto previsto dall'Articolo 41-sexies, della Legge 1150/1942, e s.m.i., e l'immodificabilità dell'esclusiva destinazione a parcheggio, la proprietà dei parcheggi realizzati di cui alle lettere (a), (b) e (c) può essere trasferita, anche in deroga a quanto previsto nel titolo edilizio che ha legittimato la costruzione e nei successivi atti convenzionali e d'obbligo, solo con contestuale destinazione del parcheggio trasferito a pertinenza di altra unità immobiliare sita nel Comune di Milano o comuni contermini, senza necessità di esplicita autorizzazione dell'Amministrazione Comunale."

(allegati sotto C: istanza accesso atti edilizi, autorizzazione n. 494 e successiva rettifica)

7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale

Identificativo corpo: A

Alla data del sopralluogo l'unità in oggetto è risultata corrispondente alla scheda catastale d'impianto del 2000
Con riserva di produrre copia ed immediata integrazione qualora venissero rivenute le richieste documentazioni di cui sopra.

L'immobile oggetto della presente, secondo il vigente PGT del Comune di Milano, risulta azzonato in Ambito ADR – ambiti di rinnovamento urbano (Titolo II Capo II) – tessuti urbani compatti a cortina (Art. 15.2).

Descrizione di cui al punto A

L'unità in oggetto è parte di un fabbricato di tipologia box interrati risalente all'inizio degli anni 2000'.

Il complesso condominiale è composto da 3 piani interrati, posto in lotto d'angolo affacciato sulla Via Buschi e sulla via Viotti recintato, dotato di cortile interno dove si trovano alcuni posti auto scoperti.
L'accesso avviene da Via Buschi.

L'unità sub. 39 box è posta al piano S2, con accesso carraio da rampa posta nel cortile e pedonale da vano ascensore e vano scale.

Sub. 39 corpo A:
Al sopralluogo, l'unità in oggetto è parsa in stato di conservazione e manutenzione nella norma
Composta da un locale, consente il ricovero di autovetture medio/piccole.
H. interna mt. 2.34 circa.

Ha pavimenti in battuto di cemento, pareti in blocchi di gas beton e porta basculante in metallo con apertura elettrificata.
(per una descrizione più esaustiva si rimanda al rilievo fotografico allegato sotto D)

****

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 (DPR n. 138 del 23/03/1998 e ex UNI 10750:2005) come segue:

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda circa	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa
Cat C/6 Box	Sup. lorda di pavimento	13.50	100%	13.50
TOTALE		**13,50**		**13,50**

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La sottoscritta esperto, 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, della regolarità o meno edilizia e catastale, 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.
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 lieve ribasso delle quotazioni e delle trattative 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, in diminuzione o in aumento.

8.2 Fonti di informazione:

- Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari per immobili consimili nella microzona, Borsino Immobiliare.it,
- Osservatori del mercato: O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 2° semestre 2017 Milano: D 12 periferica Piola Argonne Corsica

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, la scrivente ritiene assegnare alla piena proprietà dell'unità immobiliare descritta nella presente relazione, 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 e/o mancanza di qualità e/o difformità della cosa venduta(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 eventuali spese condominiali insolute relative ai soli ultimi due anni di esercizio aggiornate rispetto alla data di aggiudicazione (decreto di trasferimento) 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: Lotto 002

A

Stima sintetica comparativa parametrica

Destinazione	Superficie Commerciale lorda circa	Valore Unitario	Valore Complessivo
Box [C6]	13,50	€ 1.700,00	€ 22.950,00
TOTALE			**Arrotondato € 23.000,00**

Riepilogo:

ID	Immobile	Valore intero medio ponderale	valore diritto e quota
LOTTO 002: A	Sub 39 – C/6	€ 23.000,00	**€ 23.000,00**

Attenendosi a quanto richiesto, 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 5% per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	- € 1.150,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, edilizia e/o catastale a carico dell'acquirente – indicative:	- €0,00
Pendenze Condominiali come riportate dall'amministratore euro 356,51. Arrotondate euro 357,00	- € 357,00

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 (decreto di trasferimento), 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:

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi e/o mancanza di qualità e/o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di tutto ciò già tenuto conto nella valutazione.

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 21.493,00 **Arrot. € 22.000,00**
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	**€ 22.000,00**

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, 1 giugno 2018

l'Esperto nominato
arch. Barbara Marchesi

Si allegano i seguenti documenti:

Allegato A
- ispezione agenzia entrate per affitti e risposta degli uffici competenti, copia contratto di locazione
- estratto per riassunto dell'atto di matrimonio
- documentazioni condominiali
- Ape

Allegato B
- note trascrizioni pignoramenti, ispezione Agenzia Territorio Milano1 mediante servizio di consultazione telematica sintetici per nominativi e immobili al ventennio + estrazione di note

Allegato B1
Copie conformi Atti di provenienza reperiti in conservatoria e note di trascrizioni; note di trascrizioni dei precedenti titoli.

Allegato C
- Estratti di mappa, schede catastali, visure catastali storiche;
- via Bassini: istanza accesso atti edilizi, Licenza di Occupazione, stralci grafici significativi allegati al verbale di terza visita, Nulla osta di costruzione del 20.6.34 e del 01.10.34)
- via Viotti: istanza accesso atti edilizi, autorizzazione n. 494 e successiva rettifica

Allegato D
- Fotografie esterne ed interne.

Invio perizia alle parti