
Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BANCA CARIGE SPA**

contro:

N° Gen. Rep. **3109/2014**

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ssa Simona Caterbi**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto Unico

Abitazione con cantina + Box - Milano, Via Bari n. 20



Esperto alla stima: Cristina Marchesi
Email: cristinamarchesiarchitetto@gmail.com
Pec: marchesi.14694@oamilano.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Beni: Via Bari n. 20- Milano (MI)

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione [A2]

Dati Catastali: foglio 572, particella 198, subalterno 10

Corpo: B

Categoria: Box [C6]

Dati Catastali: foglio 572, particella 198, subalterno 145

2. Stato di possesso

Beni: Via Bari n. 20- Milano (MI)

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato in forza di contratto di locazione posteriore al pignoramento

Corpo: B

Possesso: Occupato dall'esecutato

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Beni: Via Bari n. 20- Milano (MI)

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Beni: Via Bari n. 20- Milano (MI)

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti diversi dal precedente: BANCA REGIONALE EUROPEA S.P.A.
CREDITO PIEMONTESE S.P.A.
BANCA POPOLARE DI NOVARA S.P.A.
BANCA POPOLARE DI MILANO SOC. COOP. A R.L.

Corpo: B

Creditori Iscritti diversi dal precedente: BANCA REGIONALE EUROPEA S.P.A.
CREDITO PIEMONTESE S.P.A.
BANCA POPOLARE DI NOVARA S.P.A.
BANCA POPOLARE DI MILANO SOC. COOP. A R.L.

5. Comproprietari

Beni: Via Bari n. 20- Milano (MI)

Lotto: 001

Corpo: A

Altri comproprietari non esegutati: nessuno

Corpo: B

Altri comproprietari non esegutati: nessuno



6. Misure Penali

Beni: Via Bari n. 20- Milano (MI)

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: Nessuna risultante dai RR.II

Corpo: B

Misure Penali: Nessuna risultante dai RR.II

7. Continuità delle trascrizioni

Beni: Via Bari n. 20- Milano (MI)

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Beni: Via Bari n. 20- Milano (MI)

Lotto Unico: (A+B)

Prezzo da libero quota di 1/1 al netto delle decurtazioni: € 414.000,00

Prezzo da occupato quota di 1/1 al netto delle decurtazioni: € 331.200,00



**Beni in Milano (MI)
Via Bari n. 20**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Trattasi di immobili facenti parte del medesimo fabbricato e precisamente di un'unità immobiliare (A/2) ad uso residenziale ubicata al piano quinto con annessa cantina al piano interrato e di N. 1 box auto (C/6) posto al piano terra; pertanto, viste le caratteristiche dei beni, si ritiene formare un UNICO LOTTO.

A Identificativo corpo:**Abitazione di tipo civile [A2] sita in Milano (MI)- Via Bari n. 20**

Unità immobiliare posta al piano quinto (sesto fuori terra) del fabbricato, scala G, composta da quattro locali oltre servizi e due balconi.

Al piano interrato è ubicata la cantina pertinenziale.

Quota e tipologia del diritto

_____ nato a Milano il _____, per proprietà per 1/1

Pignoramento: quota di 1/1 a favore di BANCA CARIGE S.P.A

Comproprietari non eseguiti:

nessuno

Identificato al catasto Fabbricati di Milano:**Intestazione:**

_____ nato a Milano il _____ pro-
prietà per 1/1

Abitazione di tipo civile: Fg. 572, Mapp. 198, Sub. 10, Cat A/2, Zona Cens. 3, classe 9, consistenza: 7,5 vani, Sup. Catastale 157 mq- Sup. Totale escluse aree scoperte: 152 mq; Rendita € 1.297,60 – VIA BARI n. 20 piano: 5-S1 scala: G

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 30/06/1987

Coerenze dell'abitazione come da rogito:

da tre lati cortile comune, dall'ultimo lato vano scale comuni e appartamento n.9. Salvo errori e come meglio in fatto.

Coerenze della cantina come da rogito:

da un lato cortile comune, da altro lato enti comuni e da altro lato cantina n. 12, dall'ultimo lato corridoio di accesso e cantina n. 4.

Salvo errori e come meglio in fatto.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

Alla data del sopralluogo (01/10/2018) l'immobile in oggetto è risultato corrispondente alla scheda catastale presentata al NCEU in data 23/03/1971, a meno delle seguenti modifiche:



- diversa distribuzione di spazi interni

(All. N.3: ultima scheda catastale presentata al NCEU in data 23/03/1971, visura catastale ed estratto di mappa)

B Identificativo corpo:

Box [c6] sito in in Milano (MI)- Via Bari n. 20

Vano ad uso autorimessa privata posto al piano terra.

_____ nato a Milano il _____ per proprietà per 1/1

Pignoramento: quota di 1/1 a favore di BANCA CARIGE S.P.A

Comproprietari non eseguiti:
nessuno

Identificato al catasto Fabbricati di Milano:

Intestazione:

_____ nato a Milano il _____ pro-
prietà per 1/1

Box: Fg. 572, Mapp. 198, Sub. 145, Cat C/6, zona cens. 3, classe 7, consistenza: 21 mq, Sup. Catastale 21 mq; Rendita € 122,56- VIA BARI n. 20 piano: T.

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 30/06/1987

Coerenze del box da nord come da scheda:

da un lato cortile comune d'accesso, da altro lato box 144, da altro lato enti comuni e dall'ultimo lato cortile comune.

Salvo errori e come meglio in fatto.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

Alla data del sopralluogo (01/10/2018) l'immobile in oggetto è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale presentata al NCEU in data 23/03/1971

(All. N.3: ultima scheda catastale presentata al NCEU in data 23/03/1971, visura catastale ed estratto di mappa)

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: gli immobili oggetto di esecuzione sono situati in zona periferica sud-ovest di Milano, quartiere Barona/Famagosta/Faenza, in Via Bari n. 20.

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con limitata possibilità di parcheggio

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: prevalentemente residenziali

Principali collegamenti pubblici: la zona è mediamente dotata di tutti i servizi e collegata con il sistema di trasporto pubblico grazie alle linee di autobus N. 47, 74, 95 e 98

Servizi offerti dalla zona: buona presenza nelle vicinanze di negozi per la distribuzione al dettaglio in tutti i principali settori merceologici, negozi, scuole, farmacia, luoghi di culto e



spazi verdi.



3. STATO DI POSSESSO:

Identificativi corpo: A+B

Il sopralluogo è stato effettuato in data 01/10/2018 con il Custode nominato nella persona dell'Avvocato Giovanni Rosati e con il Sir _____, eseguito.

L'appartamento è risultato, al momento del sopralluogo, occupato con contratto di locazione registrato posteriormente al pignoramento.

Il box è risultato, al momento del sopralluogo, nella disponibilità dell'executato.

- ✓ Dalle indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, alla data del 10/09/2018, è risultato esservi, per l'immobile in oggetto, un contratto di locazione, posteriore al



pignoramento, dante causa il Sig. _____), esecutato, registrato telematicamente c/o l'Ufficio di Milano 1 come segue:

- Contratto di locazione ad uso abitativo transitorio, registrato telematicamente al N. _____ - locazione a favore del Sig. _____) valido dal 19/03/2018 al 18/03/2019 – corrispettivo annuo Euro 4.800,00 oltre ad Euro 1.200,00 a titolo di spese per un totale di Euro 6.000,00 (Euro 500,00 mensili).
La scrivente riporta in almeno Euro 1.000,00 mensili + spese un congruo canone di locazione.

(ispezione agenzia entrate, risposta degli uffici competenti e contratto di locazione ricevuto, all. N.5)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa e dal certificato notarile in atti facente stato alla data del 01/12/2014, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo all'esecutato e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Milano 1, con estrazione di note, per nominativo e per immobili, alla data del 12/11/2018, 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:

Trascrizione a Milano 1: in data 13/04/2018 ai nn. _____, relativa a Rinuncia contro la Sig. ra _____ stipulato con atto in data 06/04/2018 rep. n. _____ Notaio _____ di Milano (MI) relativo al bene oggetto della presente, identificato al NCEU al fg. 572, mapp. 198, sub. 10.
Al quadro "D" della nota quanto segue:

"CON IL TRASCRIVENDO ATTO LA SIGNORA _____ A TITOLO DI ADEMPIMENTO DELLE OBBLIGAZIONI RISULTANTI DALLA SENTENZA DI CUI IN PREMILSA DEL TRASCRIVENDO ATTO - HA RINUNCIATO AD OGNI PROPRIO DIRITTO DI ABITAZIONE (QUALE DEFINITO NELLA SENTENZA DI CUI SOPRA, CUI IL PRESENTE ATTO INTENDE DARE ESECUZIONE) AD ESSA SPETTANTE SUL SEGUENTE IMMOBILE IN COMUNE DI MILANO, ALLA VIA BARI N. 20, NELL'EDIFICIO DENOMINATO _____ E PRECISAMENTE: APPARTAMENTO AL PIANO QUINTO (SESTO FUORI TERRA) DELLA SCALA G, COSTITUITO DA QUATTRO LOCALI, SERVIZI ED ACCESSORI, CON ANNESSO UN VANO DI CANTINA AL PIANO CANTINATO, IL TUTTO CENSITO AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI MILANO COME SEGUE: FOGLIO 572, MAPPALE 198, SUB. 10, VIA BARI N. 20, PIANO 5-S1, SCALA G, ZONA CENSUARIA 3, CATEGORIA A/2, CLASSE 9, VANI 7,5, SUPERFICIE CATASTALE MQ. 157, TOTALE ESCLUSE AREE SCOPERTE MQ. 152, R.C. EURO 1.297,60. COERENZE, DA COMUNI SU DUE LATI. PER UNA MIGLIORE INDIVIDUAZIONE DELLE PORZIONI IMMOBILIARI SOPRA DESCRITTE SI E' FATTO RIFERIMENTO ALLA PLANIMETRIA DEPOSITATA IN CATASTO, CHE IN COPIA TROVASI ALLEGATA AL TRASCRIVENDO ATTO SOTTO LA LETTERA "B" (CON SCALA DI RAPPRESENTAZIONE GRAFICA NON VINCOLANTE). IN RELAZIONE A QUANTO IN CONTRATTO LA SIGNORA _____ HA DICHIARATO, PER QUANTO OCCORRER POSSA, CHE I DATI CATASTALI E LE PLANIMETRIE DEPOSITATE IN CATASTO SONO CONFORMI ALLO STATO DI FATTO, SULLA BASE DELLE DISPOSIZIONI VIGENTI IN MATERIA CATASTALE. LA PRESENTE NOTA E' ESENTE DA TASSA COSI' COME PREVISTO DALL'ART. 19 DELLA LEGGE 6 MARZO 1987 _____"

Trascrizione a Milano 1: in data 19/04/2012 ai nn. _____, relativa a Verbale di separazione consensuale con assegnazione beni a favore della Sig. ra _____ contro il Sig. _____, esecutato, emesso dal Tribunale di Milano in data 22/03/2011 rep. _____ relativa al bene oggetto della presente, identificato al NCEU al fg. 572, mapp. 198, sub. 10.
Al quadro "D" della nota quanto segue:

"SI TRASCRIVE DETTO VERBALE DI SEPARAZIONE CONSENSUALE AI SENSI DELL'ART. 711 COD PROC CIVILE - FORMALITA' IN ESENZIONE AI SENSI DELL'ART. 19 DELLA LEGGE 74/87 - SI DICHIARA SOTTO



LA PRORPIA RESPONSABILITA' CHE LA CASA CONIUGALE OGGETTO DEL PROVVEDIMENTO CORRISPONDE AI DATI CATASTALI RIPORTATI NEL QUADRO "B" DELLA PRESENTE NOTA COME DA ATTO DI COMPRAVENDITA AUTENTICATO DAL NOTAIO ... DATA 15 SETTEMBRE 2004 REP ... TRASCritto A MILANO 1 27 SETTEMBRE 2004 NN.

(note di trascrizioni estratte dalla scrivente, all. N.2)

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:

Iscrizione a Milano 1; in data 11/07/2012 ai nn. relativa ad **Ipo-teca Giudiziale** - derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Tortona (AL) in data 08/06/2012 rep. n. ... a favore di BANCA CARIGE S.P.A. con sede in Genova (GE) ... a carico del Sig.

... esecutato, per la quota di 1/1 di proprietà, gravante sulla piena proprietà degli immobili oggetto della presente, correttamente identificati.

Importo capitale: € 64.384,00

Importo complessivo: € 100.000,00

Tasso interesse annuo /

Al quadro "D" della nota quanto segue:

"SI ISCRIVE IPOTECA GIUDIZIALE IN FORZA DI DECRETO INGIUNTIVO ... DEL 2012 EMESSO IN DATA 8/6/2012 DAL TRIBUNALE DI TORTONA PER L'IMPORTO DI EURO 64.384,00 OLTRE INTERESSI AL TASSO DEL 12,75% DAL 01/04/2012 AL D DEL SODDISFO ED OLTRE SPESE LIQUIDATE IN DECRETO PER EURO 626,00 PER DIRITTI, EURO 800,00 PER ONORARI ED EURO 338,00 PER ESBORSI, OLTRE ALLE SUCCESSIVE OCCORRENDE."

Iscrizione a Milano 1; in data 03/10/2011 ai nn. relativa ad **Ipo-teca Giudiziale** - derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Tortona (AL) in data 20/09/2011 rep. n. ... a favore di BANCA REGIONALE EUROPEA S.P.A. con sede in Cuneo (CN) ... a carico del Sig.

... esecutato, per la quota di 1/1 di proprietà, gravante sulla piena proprietà degli immobili oggetto della presente, correttamente identificati.

Importo capitale: € 22.300,00

Importo complessivo: € 223.000,00

Tasso interesse annuo /

Al quadro "D" della nota quanto segue:

"LA PRESENTE ISCRIZIONE VIENE RICHIESTA PER LA MINOR SOMMA CAPITALE DI EURO 223.000,00. LA PRESENTE IPOTECA VIENE ISCRITTA IN ESTENSIONE AD ALTRA GI ISCRITTA PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO DI VOGHERA IN DATA 28.9.2011 AI ... AL-LEGA DUPLICATO DI QUIETANZA."

Iscrizione a Milano 1; in data 14/09/2011 ai nn. relativa ad **Ipo-teca Giudiziale** - derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Torino (TO) in data 12/08/2011 rep. n. ... a favore di CREDITO PIEMONTESE S.P.A. con sede in TORINO (TO) cf. ... a carico del Sig.

... esecutato, per la quota di 1/1 di proprietà, gravante sulla piena proprietà degli immobili oggetto della presente, correttamente identificati.

Importo capitale: € 87.743,60

Importo complessivo: € 125.000,00



Tasso interesse annuo: /

Al quadro "D" della nota quanto segue:

"AI FINI DELLA PRESENTE ISCRIZIONE SI ELEGGE DOMICILIO PRESSO LO STUDIO LEGALE
PRESENTE IPOTECA VIENE ISCRITTA IN ESTENSIONE AD
ALTRA GIA' ISCRITTA PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO DI VOGHERA IN DATA 19.8.2011 AI NN.

Iscrizione a Milano 1: in data 17/08/2011 ai nn. relativa ad **Ipo-
teca Giudiziale** – derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di
Tortona (AL) in data 26/07/2011 rep a favore di BANCA POPOLARE DI
NOVARA S.P.A. con sede in NOVARA (NO) a carico del Sig.
esecutato, per la quota di 1/1 di proprietà, gravante
sulla piena proprietà degli immobili oggetto della presente, correttamente
identificati.

Importo capitale: € 62.149,19

Importo complessivo: € 100.000,00

Tasso interesse annuo: /

Iscrizione a Milano 1: in data 27/09/2004 ai nn relativa ad **Ipo-
teca Volontaria – Concessione a garanzia di Finanziamento** costituita con
atto a firma del Dott. Notaio in Limbiate in data 15/09/2004 Rep n.
a favore di BANCA POPOLARE DI MILANO SOC. COOP. A R.L. con sede
in MILANO (MI) a carico del Sig
esecutato, per la quota di 1/1 di proprietà, gravante sulla piena proprietà degli
immobili oggetto della presente, correttamente identificati.

Importo capitale: € 180.000,00

Importo complessivo: € 270.000,00

Tasso interesse annuo 3.15%

Durata anni 9 anni 11 mesi

4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento: - Atto di Pignoramento Immobiliare del 07/10/2014 rep. n.
promosso da BANCA CARIGE S.P.A con sede in GENOVA (GE) cf.

Trascritto a Milano 1 in data 11/11/2014 ai nn

contro il Sig. per quota di 1/1 di proprietà, gravante
sulla quota di 1/1 degli immobili in oggetto, correttamente identificati.

(Duplo Nota di Trascrizione del Pignoramento, all. N.2)

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Effettuato dalla scrivente.

4.3 Misure Penali

Nessuna risultante dai RR.II

(ispezione Agenzia Territorio Milano 1 mediante servizio di consultazione telematica per nomi-
nativo e per immobili + note estratte dalla scrivente, all. N.4)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Identificativo corpo: A+B

Abitazione + Box in Milano (MI)- Via Bari n. 20

Fabbricato facente parte del Condominio di Via Bari n. 10 –fabbricat scala G- gestito



dallo _____ i, del Supercondominio del complesso immobiliare di _____ -
 stito dalle _____) (per riscaldamento ed acqua), gestito dallo _____

La scrivente ha provveduto a richiedere agli amministratori la situazione debitoria per gli immobili in capo al debitore per l'anno in corso e per l'anno precedente (ex art. 63 disp. att. c.c.), le spese medie condominiali annue, copia dei regolamenti di condominio, millesimi di proprietà, eventuali lavori straordinari previsti, eventuali spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi ed eventuali cause in corso ed eventuale presenza di amianto nel fabbricato.

CONDOMINIO _____ - fabbricato _____ - scala G:

Si riporta la situazione debitoria dell'esecutato con il Condominio, come da comunicazione mail con allegati ricevute dall'amministratore (alle quali si rimanda) alla data del 17/10/2018, come segue:

Spese scadute:

- Non sono presenti pendenze sulle rate condominiali (SALVO CONGUAGLIO presente nella rata in scad. Il 15/12/2018).

Spese di gestione:

Spese medie annue dell'unità "APPARTAMENTO _____": circa € 2.800,00 (come indicate dall'amministratore);

Spese medie annue dell'unità "BOX _____": circa € 210,00 (come indicate dall'amministratore);

Millesimi proprietà Appartamento: 10,72/998,12 (come indicati dall'amministratore);

Millesimi proprietà Box: 1,12/998,12 (come indicati dall'amministratore).

Si allega il Regolamento di Condominio alla cui lettura si rimanda.

SUPERCONDOMINIO- _____

Si riporta la situazione debitoria dell'esecutato con il Supercondominio, come da comunicazione mail con allegati ricevute dall'amministratore (alle quali si rimanda) alla data del 16/11/2018, come segue:

Spese scadute:

- il condomino ha in arretrato la 1^ rata lavori straordinari fogne per un importo complessivo di Euro 274,31.

Si allega il Regolamento di Condominio alla cui lettura si rimanda.

_____ (Riscaldamento ed acqua)

Si riporta la situazione debitoria dell'esecutato con il _____ come da comunicazione mail ricevuta dall'amministratore (alla quale si rimanda) alla data del 04/10/2018, come segue:

Spese scadute:

- Risulta unicamente scaduta e scoperta una rata di Euro 31,93 (scadenza rata 15/09/2018).

(comunicazioni mail + allegati + Regolamenti di Condominio ricevuti dagli amministratori, all. N.5)

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: si rimanda ai Regolamenti allegati

Attestazione Prestazione Energetica:

box: naturalmente esente dagli obblighi

Abitazione:

L'immobile oggetto della presente, con impianto di riscaldamento Centralizzato, è risultato dotato, a seguito di consultazione al CEER, al momento del sopralluogo, di Attestato di



Prestazione Energetica.

L'immobile è risultato reastrato al Catasto Energetico come di seguito specificato: Codice identificativo _____ valido sino al 11/03/2028 secondo termini di legge.

Classe D – 75.51kWh/mq

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nulla

Avvertenze ulteriori:

5.1) Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri

Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione (decreto di trasferimento), ai sensi dell'art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa e dal certificato notarile in atti facente stato alla data del 01/12/2014, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo all'esecutato e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Milano 1, con estrazione di note, per nominativo e per immobili, alla data del 12/11/2018, si riporta quanto segue:

6.1. Attuali proprietari:

_____ (in atto dichiaratisi coniugato in separazione dei beni) dalla società _____ per compravendita con atto a rogito Notaio _____ di Limbiate (MI) in data 15/09/2004 _____ di rep., **trascritto a Milano 1 in data 27/09/2004 ai nn.**

Al quadro "D" della nota quanto segue:

"GLI IMMOBILI OGGETTO DEL TRASCRIVENDO ATTO SITI IN COMUNE DI MILANO, DELL'EDIFICIO _____ IN VIA BARI N. 20/G, SONO COSTITUITI DA: - APPARTAMENTO POSTO AL PIANO QUINTO (SESTO FUORI TERRA) COMPOSTO DA QUATTRO LOCALI OLTRE SERVIZI, CON ANNESSO UN VANO DI CANTINA AL PIANO CANTINATO; BOX AD USO AUTORIMESSA AL PIANO TERRENO. E' COMPRESA NELLA TRASCRIVENDA COMPRAVENDITA LA QUOTA DI COMPROPRIETA', IN RAGIONE DI MILLESIMI 10,72 PER L'APPARTAMENTO E LA CANTINA E MILLESIMI 1,12 PER IL BOX DEGLI SPAZI ED ENTI COMUNI DELL'EDIFICIO AI SENSI DELL'ART. 1117 DEL CODICE CIVILE. LA PARTE ACQUIRENTE SI E' IMPEGNATA AD OSSERVARE LE NORME DEL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO IN VIGORE CHE HA DICHIARATO DI BEN CONOSCERE ED ACCETTARE."

Prezzo stipulato per la vendita Euro 180.000,00.

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

(copia conforme atto reperita in Conservatoria e nota di trascrizione estratta dalla scrivente, all. N.2)

6.2. Precedenti proprietari (ante ventennio):

6.2.1. con atto in autentica notaio _____ di Milano in data 14/12/2001, _____ a società " _____ ha modificato la propria ragione sociale _____ in _____

6.2.2. con atto in autentica notaio _____ di Milano in data 28/03/1990, _____ la società _____ ha modificato la propria ragione sociale _____ in _____

6.2.3. con atto in autentica notaio _____ di Milano in data 10/10/1989, _____ a società " _____



... ha modificato la propria ragione sociale in

Note: si precisa, come anche riportato nel certificato notarile in atti, che sia nell'atto trascritto a Milano 1 in data 13/12/1990 ai nn. ... (e relativa nota) che nell'atto trascritto a Milano 1 in data 17/05/1990 ai nn. ... (e relativa nota), non risultano indicati gli immobili in oggetto.

6.2.4. alla società '...' ... la piena proprietà dei beni in oggetto è pervenuta, ante ventennio, dai Sigg. ... e ... in forza di scrittura privata di vendita in autentica dott. ... di Milano in data 20/11/1973, **trascritto a Milano 1 in data 20/12/1973 ai nn. ...**

(note di trascrizioni estratte dalla scrivente, all. N.2)

7. PRATICHE EDILIZIE:

Il fabbricato, di cui sono parte gli immobili oggetto della presente, è stato edificato in data posteriore al 1 settembre 1967, in forza dei seguenti titoli, come rinvenuti dagli Uffici Tecnici preposti, a seguito di Istanza Accesso atti Edilizi presso l'ufficio Edilizia del Comune di Milano per la visione degli atti di fabbrica con tipi grafici e per eventuali successive pratiche edilizie:

- Licenza Edilizia, ... - Atti n. ... rilasciata dal Comune di Milano alla ... 09/12/1968 per: " *Costruzione fabbricati di nove piani fuori terra ad uso abitazione, con annesse autorimesse, e recinzione della proprietà, conformemente ai tipi contraddistinti col col numero della presente licenza*";
- Licenza Edilizia in variante, N ... - rilasciata dal Comune di Milano all' ... in data 19/10/1971;
- Licenza Edilizia in variante, N. ... - Atti n. ... - rilasciata dal Comune di Milano alla ... in data 12/04/1974;
- Relazione di terza visita per licenza di Occupazione Atti n. ... del 18/08/1972 + Certificato di Collaudo e Cementi armati.
- Non rinvenuta in atti la Licenza di Occupazione

(Istanza Accesso atti, Licenza Edilizia ... del 09/12/1968; Licenza Edilizia in variante ... - Atti n. ... del 19/10/1971; Licenza Edilizia in variante, ... - Atti n. ... + stralcio tipi grafici significativi; Relazione di terza visita per licenza di Occupazione Atti n. ... del 18/08/1972 + Certificato di Collaudo e Cementi armati.; all. ... - Pratiche edilizie)

7.1 Conformità edilizia, catastale e urbanistica:

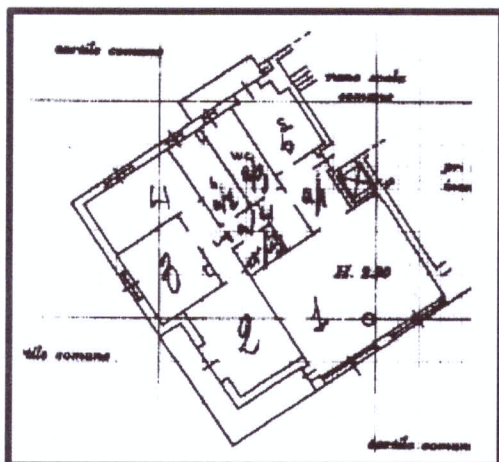
Identificativo corpo: A
Abitazione di tipo civile [A2]

Alla data del sopralluogo (01/10/2018) l'immobile in oggetto è risultato corrispondente alla scheda catastale presentata al NCEU in data 23/03/1971 ed ai tipi grafici allegati ai titoli edilizi, a meno delle seguenti difformità:

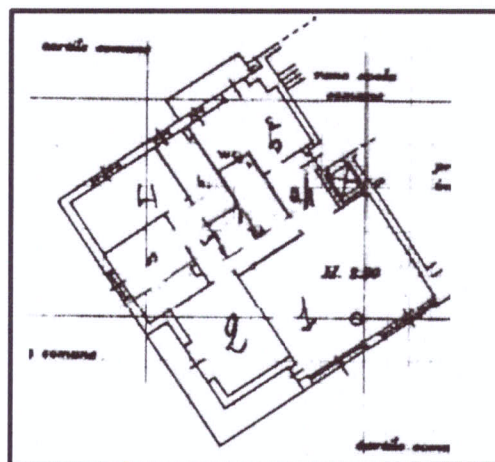
- diversa distribuzione di spazi interni



Si riporta un elaborato grafico (fuori scala) schematico esemplificativo in pianta



Scheda catastale P.5



Stato di fatto P.5

Identificativo corpo: B Box [C6]

Alla data del sopralluogo (01/10/2018) l'immobile in oggetto è risultato corrispondente alla scheda catastale presentata al NCEU in data 23/03/1971 ed ai tipi grafici allegati ai titoli edilizi.

Pertanto, per regolarizzare le difformità riscontrate, il futuro eventuale acquirente dovrà (previa verifica dell'iter burocratico tramite proprio professionista di fiducia) presentare una pratica edilizia onerosa a sanatoria per le opere interne eseguite in difformità con contestuale aggiornamento catastale.

Tali documentazioni, comprese di oblazione, aggiornamento catastale e parcelle professionali di tecnici abilitati, hanno un costo indicativo di Euro 3.500,00 (fatte salve eventuali future diverse determinazioni degli organi preposti).

Il fabbricato, di cui sono parte i beni in oggetto, è azzonato, secondo il PGT di Milano, in ARU- Ambiti di rinnovamento urbano (Titolo II- Capo III)- Tessuti di rinnovamento urbano (Art. 17.2)

8-Descrizione - calcolo della consistenza

I beni oggetto della presente sono parte di un fabbricato condominiale ubicato in Via Bari n. 20, zona periferica sud-ovest di Milano, quartiere Barona, facente a sua volta parte di un complesso immobiliare recintato con accesso da Via Bari edificato nei primi anni '70.

Il complesso condominiale, completamente recintato e dotato di accesso pedonale e carraio, è caratterizzato dalla presenza di una portineria centrale con servizio di videosorveglianza, camminamenti coperti, spazi condominiali quali aree a verde con aiuole piantumate ed alberi di alto fusto, piscina, campi da tennis, giochi bimbi e passaggi pedonali; complessivamente, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in condizioni di manutenzione e di conservazione discrete.

Gli immobili oggetto della presente relazione sono ubicati nel fabbricato denominato scala G; il fabbricato, dotato di ascensore, ha pianta ad arco e coperture piane ed è costituito



da dieci piani fuori terra compreso il piano terra, adibito in parte a portico aperto ed in parte (sul retro) ad autorimesse, oltre ad un piano interrato adibito a cantine.

L'unità immobiliare è posta al piano quinto (sesto fuori terra) del fabbricato, scala G, con accesso da vano scala comune dotato di doppio ascensore, con tripla esposizione, a nord, a sud e ad ovest su spazi comuni.

È risultata composta, al momento del sopralluogo, da un ingresso, un ampio soggiorno, una cucina abitabile, una camera di dimensioni matrimoniali, un secondo locale ad uso camera/studio (all'interno del quale è stata realizzata una cabina armadio), un terzo locale adibito a studio, un bagno finestrato (attrezzato con lavabo, vaso, bidet e vasca idromassaggio), un bagno cieco dotato di presa di luce dalla cucina (attrezzato con lavabo, vaso, bidet e doccia), un ripostiglio (attrezzato con attacchi lavatrice) e due balconi (di cui uno ad angolo). Altezza interna netta mt. 2,90 circa.

Al piano seminterrato è ubicata la cantina pertinenziale; il vano ha pavimenti piastrellati, pareti e plafone intonacati a civile e porta in metallo. Altezza interna netta mt. 2,35 circa.

Il box è ubicato al piano terra con accesso pedonale dal cortile interno del fabbricato e carraio tramite cancello di primo ingresso in ferro ad anta doppia a battente automatizzata da Via Bari. Il box ha pavimenti piastrellati e serranda di tipo basculante in alluminio verniciato di colore rosso scuro; le pareti ed il plafone sono intonacati e verniciati a civile e sono in sufficiente stato di manutenzione.

8.1- Caratteristiche descrittive unità immobiliare Sub. 10:

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

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

<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	finitura: intonaco + mani di pittura condizioni: buone
<i>Pareti (interne):</i>	finiture: intonaco + mani di pittura ed in parte rivestite con carta da parati condizioni: buone
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	Rivestimento in piastrelle di ceramica/gres porcellanato sino ad h. 2,10 mt circa; ubicazione: bagni condizioni: buone
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di ceramica/gres porcellanato; ubicazione: cucina, bagni e ripostiglio condizioni: buone materiale: a listoni di parquet ubicazione: disimpegno, soggiorno e camere condizioni: buone
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta e singola a battente ed a vasistas materiale: serramenti in alluminio con vetri doppi + tapparelle in pvc e zanzariere a protezione; condizioni: buone



<i>Infissi interni:</i>	tipologia: in parte ad anta singola a battente in legno ed in parte di tipo scorrevole interno muro in legno; condizioni: buone
<i>Porta di primo e di secondo ingresso:</i>	tipologia e materiale: di tipo blindato pannellata in legno laminato sulle due facce; condizioni: nella norma/buone
<i>Impianti: Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia condizioni: pare a semplice vista a norma tuttavia non si sono rivenute le certificazioni; si consiglia pertanto verifica
<i>Idrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: apparecchi sanitari
<i>Acqua calda sanitaria (impianto):</i>	tipologia: Autonomo alimentato da caldaia a gas ubicata in cucina Certificazioni: non rinvenute, si consiglia verifica
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: Centralizzato diffusori: caloriferi; condizioni: nella norma
<i>Condizionamento (impianto):</i>	presente, di tipo a split
<i>Allarme (impianto):</i>	presente predisposizione
<i>Rivestimento facciate (componente edilizia):</i>	Facciate rivestite in piastrelle tipo Klinker vetrinato color mattone con posa verticale e zoccolatura in pietra condizioni: nella norma Balconi: parapetti in ferro verniciato di colore rosso scuro con bacchette a disegno semplice. condizioni: nella norma
<i>Scala condominiale (componente edilizia):</i>	tipologia: rampa doppia rivestimento pianerottoli e gradini vano scala: in marmo con parapetti in ferro verniciati di colore scuro e bacchette a disegno semplice Condizioni: nella norma
<i>Portone di ingresso al fabbricato scala G:</i>	tipologia e materiale: anta doppia a battente in alluminio anodizzato e vetro Condizioni: nella norma
<i>Cancelli di ingresso al fabbricato:</i>	tipologia e materiale: anta singola a battente in ferro + cancello carraio ad anta doppia a battente automatizzato Condizioni: nella norma
<i>Portineria:</i>	<u>presente</u>
<i>Ascensore doppio:</i>	<u>presente</u>
<i>Videocitofono (impianto):</i>	presente



Stato di conservazione
interna del bene: Buone

Stato di conservazione
e manutenzione parti
comuni: Discrete/buone

8.2- Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie "lorda commerciale" dell'unità, di circa 151 mq 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 - ex UNI 10750/2005) come segue:

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda mq circa	Coeff.	Superficie commerciale lorda mq circa
Unità immob P.5	sup lorda di pavimento	144,00	100%	144,00
n. 2 Balconi	sup lorda di pavimento	14,80	30%	4,44
Cantina	sup lorda di pavimento	12,0	25%	3,00
		170,8		151,44 Arrot. 151,00

8.3- Caratteristiche descrittive box Sub. 145:

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

Plafoni (componente edilizia):

finitura: intonaco + mani di pittura
condizioni: sufficienti

Pareti (interne):

finitura: intonaco + mani di pittura
condizioni: sufficienti

Pavim. Interna

materiale: piastrelle
condizioni: sufficienti

Porte:

tipologia: serranda di tipo basculante in alluminio verniciato di colore rosso scuro;
condizioni: nella norma

Stato di conservazione
interna del bene:

sufficiente/nella norma

Stato di conservazione
e manutenzione parti
comuni:

Discrete/buone

8.4 - Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie "lorda commerciale" dell'unità, di circa 21 mq 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 - ex UNI 10750/2005).
Il box di circa 21 mq viene valutato a corpo.

9 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

9.1 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, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico – sanitarie, della dotazione d'impianti, del piano e dell'esposizione, 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.

È stata effettuata un'indagine sui dati espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà aventi caratteristiche consimili.

Si è tenuto infine conto dei fattori di instabilità economica generale del paese ed in particolare del mondo finanziario, che continuano a condizionare il mercato immobiliare con la conseguenza di un ribasso delle quotazioni e delle trattative 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.

9.2 Fonti di informazione:

Agenzie immobiliari in zona, annunci immobiliari nella zona per tipologie consimili, portale aste tribunale di Milano per immobili nella zona, borsino immobiliare.it, compravendite recenti nel medesimo fabbricato;

- Osservatori del mercato:
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 1° semestre 2018 piazza di Milano: Periferica/Barona, Famagosta, Faenza

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, la scrivente ritiene di assegnare alla piena proprietà dell'unità immobiliare descritta nella presente relazione, non divisibile, valutata per la sua attuale, intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie; nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentata all'ispezione peritale, tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta e della particolarità di una vendita giudiziaria. (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 tecniche di regolarizzazione edilizia/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, il seguente più probabile valore venale attuale a corpo e non a misura:

9.3 VALUTAZIONE LOTTO UNICO:

Stima sintetica comparativa parametrica



Destinazione	Sup. commerciale lorda circa mq	Valore unitario Euro/mq	Valore Complessivo
A/2 sub. 10	151,00	€ 2.750,00	€ 415.250,00
C/6 sub. 145	21,00	a corpo	€ 25.000,00
			€ 440.250,00

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, la scrivente riporta un adeguamento della stima del 5% dovuto all'assenza di garanzia per vizi, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito.

9.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

- **VALORE LOTTO UNICO** € 440.250,00
- Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita; per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita e di eventuali differenze costi/oneri di sanatoria: -€ 22.012,50
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative: -€ 3.500,00
- Spese condominiali insolte nel biennio come fornite dagli amministratori -€ 306,24

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 insolte 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.

Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni € 414.431,26

Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni - LIBERO arrotondato € 414.000,00

Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni - OCCUPATO € 331.200,00

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 forfetario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

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, 20 ottobre 2018

L'Esperto nominato
arch. Cristina Marchesi



Si allegano i seguenti documenti:

Allegati N.1

Duplo Nota di trascrizione del pignoramento;
Verbale di sopralluogo;

Allegati N.2

Copia conforme Atto di provenienza reperita in conservatoria, note di trascrizione dei titoli estratte dalla scrivente.

Allegati N.3

Schede catastali, visure catastali ed estratto di mappa

Allegati N.3 – Pratiche edilizie

Istanza Accesso atti, Licenza Edilizia – Atti n. del 09/12/1968; Licenza Edilizia in variante – Atti n. del 19/10/1971; Licenza Edilizia in variante, Atti n. del 12/04/1974 + stralcio tipi grafici significativi; Relazione di terza visita per licenza di Occupazione Atti n. el 18/08/1972 + Certificato di Collaudo e Cementi armati.

Allegati N.4

Ispezione Agenzia Territorio Milano 1 per nominativo e per immobili mediante servizio di consultazione telematica + Note estratte dalla scrivente.

Allegati N.5

Ispezione Agenzia delle Entrate, risposta e contratto ricevuto dagli uffici competenti;
Pendenze condominiali e Regolamenti di Condominio ricevuti dagli amministratori;
Copia fax-simile APE scaricata dal CEER

Allegati N.6

Fotografie esterne ed interne.

Attestazione dell'invio della perizia alle parti

