

Esecuzione Forzata N. 1078/2016
UNIONE BANCHE ITALIANE SPA
contro

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE CIVILE III – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

UNIONE BANCHE ITALIANE SPA
contro

N. Gen. Rep. **1078/2016**

Giudice: Dott.ssa Maria Gabriella Mennuni
Custode Giudiziario: Avv. Giovanni Recalcati

ELABORATO PERITALE

LOTTI

- 001 – Appartamento e cantina – Viale Zara 132, Milano – sub 43
- 002 – Appartamento e cantina – Viale Zara 132, Milano – sub 44



Tecnico Incaricato: Arch. Elisabetta Nicoletti

Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 12781
Iscritto all'Albo del Tribunale di Milano al n. 11778
C.F. NCLLBT71D69F704J – P.IVA N. 02904080963
con studio in Milano – Via Eustachi 2
e-mail: nicolettielisabetta@gmail.com

Giudice: Dott.ssa Maria Gabriella Mennuni
Custode: Avv. Giovanni Recalcati
Perito: Arch. Elisabetta Nicoletti

INDICE

INDICE SINTETICO.....	3
LOTTO 001 – sub 43	
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:	6
2. DESCRIZIONE SOMMARIA:	6
3. STATO DI POSSESSO:	7
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:	7
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:.....	11
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:	11
7. PRATICHE EDILIZIE:.....	12
Descrizione appartamento di cui al punto A.....	12
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:	15
LOTTO 002 – sub 44	
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:	19
2. DESCRIZIONE SOMMARIA:	19
3. STATO DI POSSESSO:	20
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:	20
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:.....	24
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:	24
7. PRATICHE EDILIZIE:.....	25
Descrizione appartamento di cui al punto A.....	25
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:	28
10 ELENCO ALLEGATI ALLA RELAZIONE DI STIMA:.....	32

INDICE SINTETICO

Lotti da 001 a 002 compresi

001 – Appartamento, cantina

Viale Zara 132, Milano

002 – Appartamento, cantina

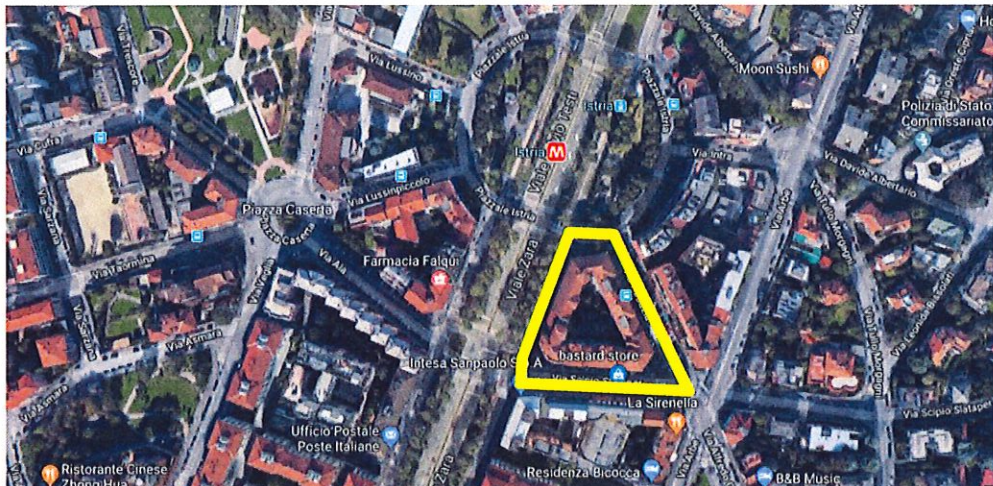
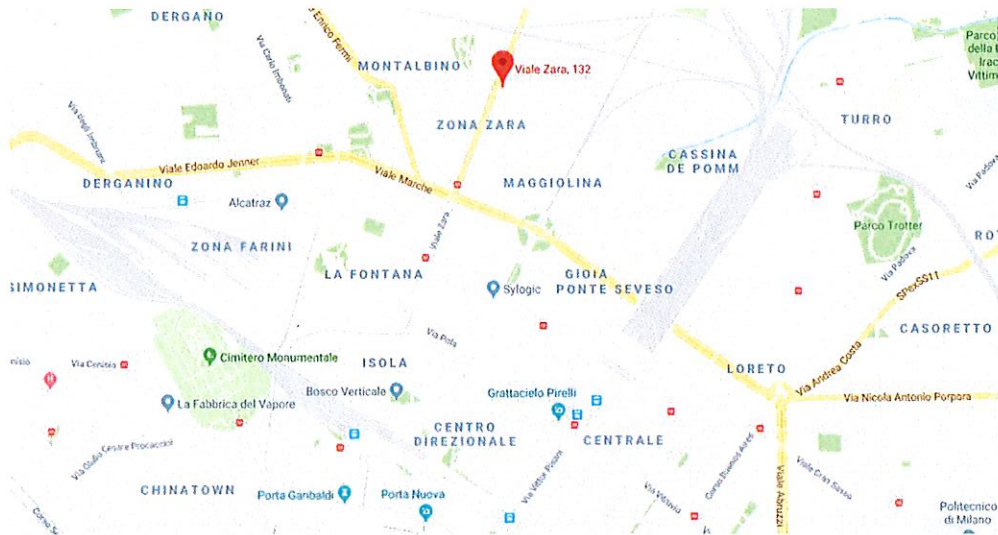
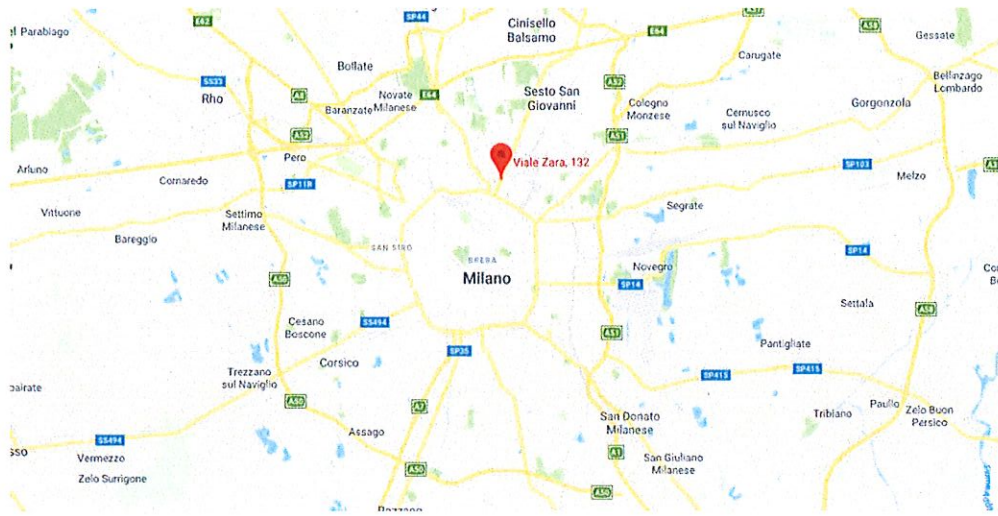
Viale Zara 132, Milano

Lotto: **001** **Appartamento con cantina**
Corpo: **A** Appartamento con cantina
Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]
Dati Catastali: foglio **191**, particella **48**, subalterno **43**
Stato di possesso: libero
conformità urbanistica: conforme
conformità edilizia: difforme
conformità catastale: difforme
superficie comm. lorda: mq 46
valore di mercato stimato € 98.900,00
valore di mercato per quota € 98.900,00
Prezzo da libero: € **87.000,00**
(al netto di adeguamenti e correzioni alla stima)
Prezzo da occupato: € **70.000,00**
(al netto di adeguamenti e correzioni alla stima e detrazione del 20%)

Lotto: **002** **Appartamento con cantina**
Corpo: **A** Appartamento con cantina
Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]
Dati Catastali: foglio **191**, particella **48**, subalterno **44**
Stato di possesso: libero
conformità urbanistica: conforme
conformità edilizia: difforme
conformità catastale: difforme
superficie comm. lorda: mq 54
valore di mercato stimato € 118.800,00
valore di mercato per quota € 118.800,00
Prezzo da libero: € **104.000,00**
(al netto di adeguamenti e correzioni alla stima)
Prezzo da occupato: € **83.000,00**
(al netto di adeguamenti e correzioni alla stima e detrazione del 20%)

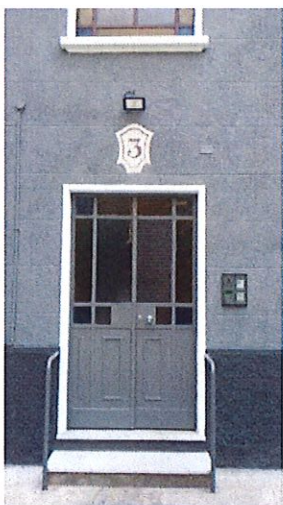
Esecuzione Forzata N. 1078/2016
UNIONE BANCHE ITALIANE SPA
contro

Inquadramento territoriale



Giudice: Dott.ssa Maria Gabriella Mennuni
Custode: Avv. Giovanni Recalcati
Perito: Arch. Elisabetta Nicoletti

Fabbricato



Bene immobile sito in Milano
Viale Zara 132
Lotto n° 001 - Sub 43

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Appartamento** sito in Milano, Viale Zara, al civico 132, scala 3


Appartamento posto al PR, con accesso dalla porta di fronte alle scale, composto di 1 locale con ingresso/disimpegno, cucina abitabile e bagno, con annesso vano cantina al PS1

L'appartamento sviluppa una superficie lorda di circa mq **44**, e il vano cantina di circa mq **7**.

NOTA

La descrizione della consistenza appena sopra riportata è riferita a quanto rappresentato nella planimetria catastale depositata presso il N.C.E.U. e non a quanto effettivamente rilevato in sede di sopralluogo, come meglio precisato al paragrafo 4.3 che segue.

Identificato in Catasto come segue:

- **indirizzo**
Comune di Milano, viale Zara 132, piano rialzato/piano seminterrato
- **intestatari**
 1. 
Proprietà per 1000/1000
- **dati identificativi**
Fg. n. **191**; Mapp. n. **48**; Sub. **43**;
- **dati di classamento**
Categoria A/3; classe 1; consistenza: vani 3; Superficie catastale totale: 44 mq;
Superficie catastale totale escluse aree scoperte: 44 mq;
- **dati derivanti da**
 - o variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie.
 - o variazione del 16/09/2015 protocollo n. mi0615152 in atti dal 16/09/2015 g. a. f. codifica piano incoerente (n. 304732.1/2015)
 - o variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario
- **Coerenze dell'appartamento, da nord in senso orario:**
a.u.i. e pianerottolo comune e a.u.i., a.u.i., via Slataper, a.u.i.
- **Coerenze del vano cantina, da nord in senso orario:**
cortile comune, a.u.i., corridoio comune, a.u.i.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica a traffico locale urbano con parcheggi sufficienti.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale misto commerciale

Servizi offerti dalla zona: asilo nido(buono), farmacie (buono), negozi al dettaglio, (buono), parco giochi (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore (buono), scuola media superiore (buono), strutture sanitarie (buono), spazi verdi Aree (buono), ospedali (buono)
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Collegamenti pubblici (Km): Stazione MM5 Istria (100 m); Linee tramviarie 5-7-31; Linee autobus 42-51; ingresso Tangenziale est (4 km); ingresso Autostrada Milano-Torino (4 km);

3. STATO DI POSSESSO:

Allo stato attuale l'immobile risulta **occupato dall'esecutata e dal coniuge**

Per effettuare le verifiche presso l'Agenzia delle Entrate (**cf. allegati 3A-3B**) relativamente all'esistenza di contratti di locazione registrati aventi data certa anteriore al pignoramento trascritto il giorno **25/05/2016** è stato seguito il seguente criterio:

- 1) **periodo di indagine dal 25/04/2004 al 25/05/2016**
- 2) **proprietari nel periodo di indagine**
o _____
- 3) **Immobile su quale limitare la ricerca:**
Immobili di viale Zara 132
Foglio191
Mappale 48
Subaltemi 43 e 44

Dalle ricerche effettuate presso il Sistema Informativo Anagrafe Tributaria, nel periodo di indagine indicato, non risultano contratti di locazione e/o comodato registrati a nome dei soggetti segnalati come proprietari dell'immobile ed aventi per oggetto il bene pignorato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

- 4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**
- 4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**
- 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**
- 4.1.4 Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

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

Si riporta di seguito quanto desunto dalla certificazione notarile redatta in data 20/07/2016 ai sensi dell'art 567 comma 2 c.p.c. dal Dott. Antonio Trotta, notaio in Pavia, prodotta in atti dal precedente ed integrata dalla scrivente attraverso ulteriore indagine presso l'archivio telematico dell'Agenzia del Territorio Milano 1

4.2.1 **Iscrizioni:**

1. **Iscrizione di ipoteca volontaria:**

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 1 in data **29/07/2008** ai nn. **47016/10264**

derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto a firma del Dott. Lainati Enrico in data 24/07/2008 rep. n. 24535/11002 (notaio in Milano)
a favore di

BANCA POPOLARE COMMERCIO E INDUSTRIA S.P.A. - Sede MILANO (MI) - Codice fiscale 03910420961

- Relativamente all'**unità negoziale n. 1**
Milano, viale Zara 132
Foglio **191** Particella **48** Subalterni **43/44** - PT
per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

contro

- Relativamente all'**unità negoziale n. 1**
Milano, viale Zara 132
Foglio **191** Particella **48** Subalterni **43/44** - PT
per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

Capitale € 105.518,60

Tasso interesse annuo 6,1%

Interessi € 105.519,40

Totale € 211.038,00

Durata 20 anni

2. Iscrizione di ipoteca volontaria:

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 1 in data **09/12/2009** ai nn. **70482/14733**

derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto a firma del Dott. Lainati Enrico in data 01/12/2009 rep. n. 33424/14657 (notaio in Milano)
a favore di

BANCA POPOLARE COMMERCIO E INDUSTRIA S.P.A. - Sede MILANO (MI) - Codice fiscale 03910420961

- Relativamente all'**unità negoziale n. 1**
Milano, viale Zara 132
Foglio **191** Particella **48** Subalterni **43/44** - PT
per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

contro

Relativamente all'**unità negoziale n. 1**

Milano, viale Zara 132

Foglio **191** Particella **48** Subalterni **43/44** - PT

per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

Capitale € 35.000,00

Tasso interesse annuo 3,8%

Interessi € 35.000,00

Totale € 70.000,00

Durata 10 anni

3. Iscrizione di ipoteca legale:

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 1 in data **08/02/2010** ai nn. **6826/1459**,
derivante da **atto amministrativo** n. rep. 2414/68 del 02/02/2010 emesso da
EQUITALIA ESATRI S.P.A.

a favore di

EQUITALIA ESATRI S.P.A... sede Milano, c.f. 09816500152

- Relativamente all'**unità negoziale n 2**
Milano, viale Zara 132
Foglio **191** Particella **48** Subalterni **43/44**

per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 10000/10000
contro

- Relativamente all'**unità negoziale n. 2**
Milano, viale Zara 132
Foglio **191** Particella **48** Subalterni **43/44**
per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 10000/10000
Capitale € 158.798,88
Tasso interesse annuo 6,836%
Totale € 317.597,76

4.2.2 Pignoramenti:

1. Pignoramento:

Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 1 in data **25/05/2016** ai nn. **34654/23772**
derivante da atto esecutivo o cautelare del Tribunale di Milano del
28/04/2016 rep. n. 20636
a favore di

- Relativamente all'**unità negoziale n. 1**
Milano, viale Zara 132
Foglio **191** Particella **48** Subalterni **43/44** - PT
per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1
- Relativamente all'**unità negoziale n. 1**
Milano, viale Zara 132
Foglio **191** Particella **48** Subalterni **43/44** - PT
per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

4.2.3 Altre trascrizioni:

1. Trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento

Trascritta presso la C. RR.II. di Milano 1 in data **21/10/215** ai nn. **58484/40770**
– atto giudiziario emesso dal Tribunale di Milano in data 16/04/2015 Rep. n. 374/15 –
SENTENZA DICHIARATIVA SI FALLIMENTO
a favore di

MASSA DEI CREDITORI

Contro

-
-

NOTA

Nella trascrizione non è riportata la sezione B descrittiva degli immobili

4.2.4 Altre limitazioni d'uso: nessuna

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1 Conformità urbanistico-edilizia:

CONFORMITA' urbanistica: **verificata - conforme**

CONFORMITA' edilizia: **non verificata**

Rispetto alla verifica dei titoli edilizi non è stato possibile procedere ad un'approfondita
analisi della rispondenza dello stato dei luoghi rispetto a quanto depositato presso la P.A.

Giudice: Dott.ssa Maria Gabriella Mennuni
Custode: Avv. Giovanni Recalcati
Perito: Arch. Elisabetta Nicoletti

a causa dell'incompletezza di quanto messo a disposizione della verifica richiesta. (cfr allegato 6)

Si è in ogni caso proceduto ad ulteriore approfondimento presso l'archivio storico del N.C.E.U. allo scopo di verificare ed assicurare l'effettiva esistenza del fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di stima e la rispondenza del sedime dello stesso, nonché della perimetrazione dell'unità immobiliare oggetto di stima, a quanto rappresentato in atti in data antecedente al 1° settembre 1967

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di stima **preesisteva alla data del 1° settembre 1967**. La denuncia catastale avveniva in data **30/12/1939** con scheda n **6034748**

Il primo progetto di costruzione del fabbricato veniva approvato in data **03/04/1928** e gli elaborati grafici esaminati, gli unici messi a disposizione dall'ufficio visure del comune di Milano, evidenziano la corrispondenza del perimetro del fabbricato rispetto a quanto realizzato. Risultano però non conformi la distribuzione interna delle unità immobiliari oggetto di stima e la perimetrazione delle stesse.

Le difformità rilevate rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici del 1928 sono riconducibili a modifiche intervenute certamente prima del 1939

La scheda catastale del 1939 evidenzia la perfetta conformità allo stato attuale della perimetrazione dell'unità oggetto di stima consentendone la dichiarazione di **conformità sotto il profilo urbanistico**.

Rispetto a quanto rinvenuto in sede di sopralluogo, a confronto con la scheda del 1939, **non risultano conformi sotto il profilo edilizio** le modifiche operate all'interno dell'unità immobiliare per le opere di seguito descritte:

- Apertura di accesso verso l'unità immobiliare confinante di cui al sub 44 della stessa proprietà operando di fatto una fusione tra i due appartamenti
- Trasformazione della cucina abitabile in camera da letto
- Realizzazione di antibagno

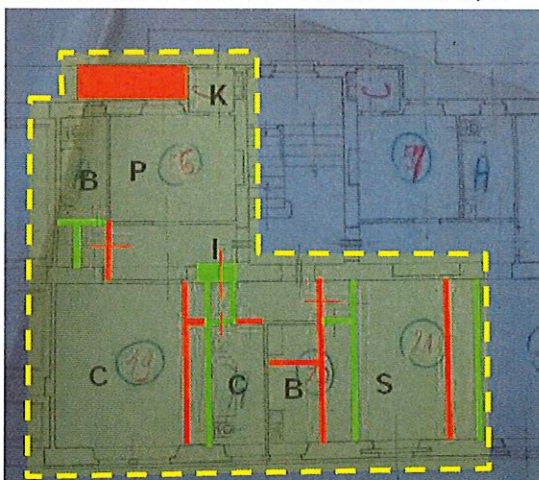
Per maggiore chiarezza le difformità rilevate ed evidenziate rispetto al fascicolo edilizio e alle planimetrie catastali depositate presso il N.C.E.U. sono state in questa sede descritte anche graficamente.

Legenda

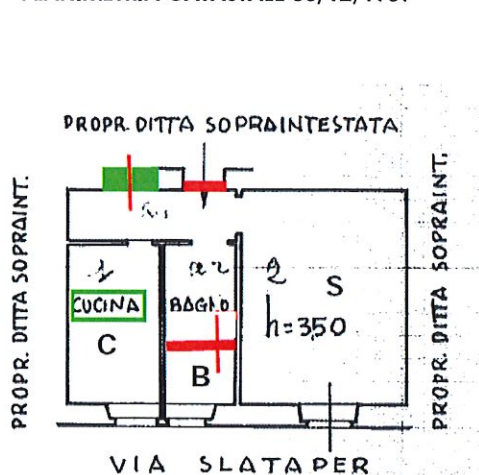
Porzioni realizzate in difformità █

Porzioni eliminate in difformità █

PLANIMETRIA DI PROGETTO DEL 1928 -sub 43/44



PLANIMETRIA CATASTALE 30/12/1939



4.3.2 Conformità catastale: DIFFORME

CONFORMITA' catastale: **verificata/non conforme**

Rispetto a quanto rinvenuto in sede di sopralluogo, a confronto con la scheda del 1939, **non risultano conformi sotto il profilo catastale** le modifiche operate all'interno dell'unità immobiliare per le opere di seguito descritte e rappresentate nella planimetria che precede:

- Apertura di accesso verso l'unità immobiliare confinante di cui al sub 44 della stessa proprietà operando di fatto una fusione tra i due appartamenti
- Trasformazione della cucina abitabile in camera da letto
- Realizzazione di antibagno

Per il **ripristino della conformità dello stato dei luoghi** rispetto a quanto dichiarato sotto il profilo edilizio e catastale si quantifica un importo complessivo per opere edili, comprensivo anche di spese tecniche, pari ad **€ 3.000,00** salvo diverse determinazioni degli uffici tecnici competenti

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

La richiesta di informazioni relative alle spese condominiali è stata inoltrata all'amministrazione del condominio al fine di ottenere le seguenti indicazioni per il futuro acquirente:

1. l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie; **€ 1.200,00**
2. l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp.att. c.c. che andranno decurtate dal valore di stima dell'immobile) **€ 4.439,15**
3. Debito maturato sino alla data odierna dall'esecutato **€ 4.439,15**
4. spese straordinarie per ripristino facciata/balconi ad oggi scaduta € 1.379,94 (Tot € 3.627,72) – **già conteggiata nei punti 2 e 3 che precedono**
5. indicazione degli impianti centralizzati: **riscaldamento, acqua potabile, antenna tv e ascensore**
6. Regolamento di condominio - allegato
7. certificazione energetica - dato non disponibile

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si riporta di seguito quanto desunto dalla certificazione notarile redatta in data 20/07/2016 ai sensi dell'art 567 comma 2 c.p.c. dal Dott. Antonio Trotta, notaio in Pavia, prodotta in atti dal precedente ed integrata dalla scrivente attraverso ulteriore indagine presso l'archivio telematico dell'Agenzia del Territorio Milano 1

6.1 Attuali proprietari:

con ATTO AMMINISTRATIVO PER CAUSA DI MORTE / CERTIFICATO PER DENUNCIATA SUCCESSIONE - repertorio n 45/719 emesso dall'ufficio del registro di Verbania in data 14/05/2007

Data di morte di: _____ - successione testamentaria
trascritto alla C. RR. II di Milano 1 in data **04/09/2007** ai nn. **68392/39690**
a favore di

- Relativamente all'**unità negoziale n. 1**
Milano
Foglio **191** Particella **48** Subalterni **43**
per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

contro

- Relativamente all'**unità negoziale n. 1**

Giudice: Dott.ssa Maria Gabriella Mennuni
Custode: Avv. Giovanni Recalcati
Perito: Arch. Elisabetta Nicoletti

Milano

Foglio **191** Particella **48** Subalterni **43**
per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

con atto notarile pubblico a firma del Dott. Enrico Lainati in data 24/07/2008 rep. n. 24535 (notaio in Milano) - ATTO PER CAUSA DI MORTE / ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

Data di morte di _____ - successione testamentaria trascritto alla C. RR. II di Milano 1 in data **26/03/2018** ai nn. **24566/** a favore di

- Relativamente all'**unità negoziale n. 1**
Milano
Foglio **191** Particella **48** Subalterni **43**
per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

contro

- Relativamente all'**unità negoziale n. 1**
Milano
Foglio **191** Particella **48** Subalterni **43**
per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

Per atto anteriore al ventennio

7. PRATICHE EDILIZIE:

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di stima **preesisteva alla data del 1° settembre 1967**. La denuncia catastale del fabbricato è stata depositata in data **30/12/1939**

A seguito di istanze di accesso agli atti dalla scrivente depositate presso l'Ufficio Visure del Comune di Milano l'ente preposto ha rinvenuto solo parte del fascicolo urbanistico-edilizio in capo al fabbricato oggetto di interesse.

E' stato possibile recuperare i dati delle seguenti pratiche edilizie

- 7.1 Decreto di autorizzazione per la costruzione n 47959/1928 del 12/04/1928**
- 7.2 Licenza di occupazione n 202 atti 197331/42384 del 04/02/1930**

Si segnala che qualora l'Ufficio Visure del comune di Milano dovesse mettere a disposizione ulteriori approfondimenti del fascicolo urbanistico-edilizio riferito al fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di stima il presente elaborato verrà opportunamente integrato con le eventuali nuove informazioni acquisite.

Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Appartamento** sito in Milano, Viale Zara, al civico 132, scala 3


Appartamento posto al PR, con accesso dalla porta di fronte alle scale, composto di 1 locale con ingresso/disimpegno, cucina abitabile e bagno, con annesso vano cantina al PS1

L'appartamento sviluppa una superficie lorda di circa mq **44**, e il vano cantina di circa mq **7**.

NOTA

La descrizione della consistenza appena sopra riportata è riferita a quanto rappresentato nella planimetria catastale depositata presso il N.C.E.U. e non a quanto effettivamente rilevato in sede di sopralluogo, come meglio precisato al paragrafo 4.3 che segue.

Identificato in Catasto come segue:

- **indirizzo**
Comune di Milano, viale Zara 132, piano rialzato/piano seminterrato
- **intestatari**
2. 
Proprietà per 1000/1000
- **dati identificativi**
Fg. n. 191; Mapp. n 48; Sub. 43;
- **dati di classamento**
Categoria A/3; classe 1; consistenza: vani 3; Superficie catastale totale: 44 mq;
Superficie catastale totale escluse aree scoperte: 44 mq;
- **dati derivanti da**
 - o variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie.
 - o variazione del 16/09/2015 protocollo n. mi0615152 in atti dal 16/09/2015 g. a. f. codifica piano incoerente (n. 304732.1/2015)
 - o variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario
- **Coerenze dell'appartamento, da nord in senso orario:**
a.u.i. e pianerottolo comune e a.u.i., a.u.i., via Slataper, a.u.i.
- **Coerenze del vano cantina, da nord in senso orario:**
cortile comune, a.u.i., corridoio comune, a.u.i.

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di stima **preesisteva alla data del 1° settembre 1967.**

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 3,50 m

TABELLA DI DETERMINAZIONE DELLE CONSISTENZE

Il Destinazione	Sup. Lorda mq	Rapp. mercantili	Sup. Comm. mq	Esposizione	Condizioni
Piano Rialzato					
Appartamento	43,72	1	43,72	Nord/sud	discrete
Sub 43					
Piano Seminterrato					
Cantina	7,42	0,25	1,85	Nord/sud	sufficienti
Totale	51,14		45,57		
Totale arrotondato			46		

Caratteristiche descrittive:

Fabbricato oggetto di recente ristrutturazione

Fondazioni (struttura): Materiale: Tipologia: muratura

Strutture verticali (struttura): Materiale: muratura portante

Travi (struttura):	Materiale: -
Solai (struttura):	Tipologia: non verificati Condizione: non verificata NOTA:
Muratura (struttura):	Tipologia: tamponamenti esterni portanti intonacati Condizioni: buone – ripristinate nel 2017 Si riferisce limitatamente a: -
Copertura (struttura e rivestimento)	Tipologia: a falda con copertura ad elementi laterizi Si riferisce limitatamente a: -
Infissi interni (componente edilizia):	Tipologia: ante a battente in legno-vetro/soffietto pvc Condizioni: sufficienti
Infissi esterni (componente edilizia):	Tipologia: ante a battente in alluminio-doppio vetro Condizioni: discrete Protezioni esterne: persiane legno verso cortile interno e in alluminio verso via Stataper
Plafoni (componente edilizia):	Materiale: intonaco e pittura Lo stato di conservazione dei plafoni è sufficiente.
Pareti (interne):	Materiale: forati + intonaco tinteggiato Lo stato di conservazione delle pareti è sufficiente.
Rivestimento (componente edilizia):	Ubicazione: bagno/Materiale: ceramica Ubicazione: soggiorno/Materiale: tappezzeria Ubicazione: altri vani/Materiale: idropittura
Pavimenti : (componente edilizia):	Ubicazione: bagno e cucina /Materiale: ceramica-marmette Ubicazione: altri locali /Materiale: ceramica-marmette Si riferisce limitatamente a:
Portone di ingresso (componente edilizia):	Tipologia: portoncino in legno
Antenna collettiva (componente edilizia):	Tipologia: digitale terrestre condominiale Condizione: non verificata Certificazione: non recuperata
Antifurto (componente edilizia):	Tipologia: non presente
Gas (impianto):	Alimentazione: gas metano per cucina; Condizioni: funzionante Certificazione: non recuperata
Elettrico (impianto):	Tipologia: sottotraccia, tensione: 220 V Condizioni: funzionante Certificazione: non presente
Fognatura (impianto):	Tipologia: separata Fognatura: comunale, Condizioni: non ispezionata

<i>Telefonico (impianto):</i>	Tipologia: sottotraccia: presente Condizioni: funzionante
<i>Citofonico (impianto):</i>	Tipologia: presente Condizioni: funzionante
<i>Idrico (impianto):</i>	Alimentazione: lavello e apparecchi sanitari; Condizioni : funzionante Certificazione: non recuperata Bagni completi di 4 apparecchi (lavabo, wc, bidet, doccia) Si riferisce limitatamente a:
<i>Termico (impianto):</i>	Tipologia: riscaldamento centralizzato con valvole termostatiche Condizioni: non verificato Certificazione: non recuperata Si riferisce limitatamente a:
<i>Scala interna (componente edilizia):</i>	Tipologia: non presente Rivestimento: - Condizioni: -
<i>Certificazione energetica:</i>	non presente Si riferisce limitatamente a:
<i>Ascensore(impianto)</i>	non presente Condizione: Certificazioni: -
<i>Condizionamento (componente edilizia):</i>	non presente Condizioni: - Certificazione: -

Accessori: cantina

Caratteristiche descrittive

Pavimenti (componente edilizia): battuto di cemento

Portone di ingresso (componente edilizia): tipologia: inlegno

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1 Criterio di stima

Secondo gli standard internazionali di valutazione, il **valore di mercato** è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Per definire la stima del valore di mercato degli immobili di interesse, inteso come sopra, si è proceduto verificando quanto determinato con il metodo del confronto di mercato (**Market Comparison Approach**, di seguito **MCA**).

Tale metodo consente di ricavare direttamente da dati di mercato il valore unitario (€/mq) di compravendita di un certo tipo di immobili in maniera il più possibile scientifica ed oggettiva limitando al massimo gli elementi soggettivi.

Per il buon utilizzo del metodo sono necessari alcuni accorgimenti, di seguito sintetizzati per la cui più dettagliata trattazione si rimanda all'allegato 7_SPIEGAZIONE METODO MCA:

1. Segmentazione del mercato
2. Formalizzazione delle caratteristiche oggettive e soggettive
3. Misurazione delle superfici
4. Assegnazione delle caratteristiche qualitative e quantitative
5. Il Metodo del confronto di mercato (MCA)

Calcolo delle superfici

La superficie reale rappresenta la dimensione fisica di un immobile, determinata secondo le modalità di rilievo. La superficie reale si distingue in Superficie principale e Superfici secondarie. Con riferimento alla realtà immobiliare italiana e ai criteri adottati a livello europeo, i criteri univoci di misurazione delle superfici reali degli immobili possono essere i seguenti:

- **superficie esterna lorda (SEL)**
si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano di pavimento
- **superficie interna lorda (SIL)**
si intende l'area di una unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata alla quota convenzionale di m 1,50 dalla quota pavimento
- **superficie interna netta (SIN)** si intende l'area di una unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata alla quota convenzionale di m 0,50 dal piano pavimento e di m 1,50 per i locali sottotetto

La misurazione delle superfici principali, secondarie ed accessorie viene in questa sede effettuata considerando la **SEL** (superficie esterna lorda)

Il criterio di misurazione adottato segue le direttive della norma **NORMA UNI 10750:2005**. Di seguito i parametri secondo i quali vengono determinati il computo delle superfici ed i rapporti mercantili alle stesse applicati:

- **computo delle superfici**
 - 100% delle superfici calpestabili;
 - 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
 - 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.
- **Rapporti mercantili applicati alle superfici**
 - 100% delle superfici principali (residenziale abitabile)
 - 25% dei balconi e terrazze scoperti;
 - 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su 3 lati);
 - 35% dei patii e porticati;
 - 60% delle verande;
 - 15% dei giardini di appartamento;
 - 10% dei giardini di ville e villini.

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale

Per il compunto della superficie dei **vani accessori a servizio indiretto** dei vani principali quali soffitte, cantine, e simili, il criterio precedentemente descritto viene integrato con quanto definito nel **D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138:**

- 50%**, qualora comunicanti con i Vani Principali e i Vani Accessori a servizio diretto di quello principale;
- 25%** qualora non comunicanti

8.2. Fonti di informazioni

- Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Milano
- Agenzie immobiliari
- osservatori del mercato di:
 - Bollettino RILEVAZIONE DEI PREZZI DEGLI IMMOBILI sulla piazza di Milano- Periodo rilevazione dati: Il SEMESTRE 2017
 - Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia delle Entrate - Anno 2017 - Il Semestre

La sottoscritta esperta, 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, dell'esposizione, del piano, 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. Si è tenuto infine conto del persistere della crisi economica-finanziaria globale che continua a produrre sul mercato immobiliare una stasi delle transazioni dovuta al protrarsi dell'incertezza, alla difficoltà d'accesso al credito e l'estrema selettività della liquidità disponibile, determinano la limitata mobilità degli operatori attivi, da cui deriva la carenza di concreti elementi di misurazione per stimare un reale livello di allineamento dei valori di mercato. Il valore del bene come sopra definito può essere quindi considerato il "più probabile" su base estimativa ma deve ritenersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni.

Considerando tutti gli elementi sopra descritti si ritiene possa essere considerato un dato di **prezzo medio unitario di mercato** al mq (SEL) pari a circa

2.150,00 €/mq

8.3. Valutazioni corpi

Immobile	Superficie lorda mq	Valore intero medio ponderale €	Valore diritto e quota €
Appartamento con vano cantina	46 mq	€ 98.900,00	€ 98.900,00
		€ 98.900,00	€ 98.900,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi per rimborso forfaitario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 4.945,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia	
Opere: ricostruzione porzione di tavolato divisorio a confine con sub 44- ripristino cucina – eliminazione antibagno	€ 3.000,00
Spese condominiale maturate nel biennio precedente alla stima	€ 4.439,15

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, 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

Giudizio di comoda divisibilità:

La divisibilità del bene non viene valutata possibile per le dimensioni dello stesso e la disposizione impiantistica

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Indicazione del più probabile VALORE DI MERCATO dell'immobile

nello stato di fatto in cui si trova al netto delle decurtazioni – libero – a corpo:

€ 86.515,85

arrotondato € **87.000,00**

Indicazione del più probabile VALORE DI MERCATO dell'immobile

al netto delle decurtazioni – occupato – a corpo:

pur non ricorrendo il caso prospettato in quanto non è stata rilevata la registrazione di contratti di locazione/comodato recanti data certa antecedente alla notifica dell'atto di pignoramento, al solo fine di rispondere compiutamente al questo posto dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, la scrivente determina una riduzione del valore di mercato sopra determinato pari al 20% secondo quanto desunto dalla pubblicistica tecnica di settore, ottenendo un valore di mercato pari a

€ 69.600,00

arrotondato € **70.000,00**

**Bene immobile sito in Milano
Viale Zara 132
Lotto n° 002 - Sub 44**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Appartamento** sito in Milano, Viale Zara, al civico 132, scala 3


Appartamento posto al PR, con accesso dalla prima porta a destra salendo le scale, composto di 2 locali con ingresso, cucinotto, bagno e balcone, con annesso vano cantina al PS1

L'appartamento sviluppa una superficie lorda di circa mq **50**, il balcone di circa mq **3** e il vano cantina di circa mq **12**.

NOTA

La descrizione della consistenza appena sopra riportata è riferita a quanto rappresentato nella planimetria catastale depositata presso il N.C.E.U. e non a quanto effettivamente rilevato in sede di sopralluogo, come meglio precisato al paragrafo 4.3 che segue.

Identificato in Catasto come segue:

- **indirizzo**
Comune di Milano, viale Zara 132, piano rialzato/piano seminterrato
- **intestatari**
 1. 
Proprietà per 1000/1000
- **dati identificativi**
Fg. n. **191**; Mapp. n **48**; Sub. **44**;
- **dati di classamento**
Categoria A/3; classe 1; consistenza: vani 4; Superficie catastale totale: 65 mq;
Superficie catastale totale escluse aree scoperte: 55 mq;
- **dati derivanti da**
 - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
 - VARIAZIONE del 16/09/2015 protocollo n. MI0615156 in atti dal 16/09/2015 G. A. F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 304737.1/2015)
 - VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
- **Coerenze dell'appartamento, da nord in senso orario:**
cortile comune, corpo scala comune e a.u.i., a.u.i. e via Slataper, a.u.i.
- **Coerenze del vano cantina, da nord in senso orario:**
corridoio comune, a.u.i., via Slataper, a.u.i.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica a traffico locale urbano con parcheggi sufficienti.

Giudice: Dott.ssa Maria Gabriella Mennuni
Custode: Avv. Giovanni Recalcati
Perito: Arch. Elisabetta Nicoletti

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale misto commerciale

Servizi offerti dalla zona: asilo nido(buono), farmacie (buono), negozi al dettaglio, (buono), parco giochi (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore (buono), scuola media superiore (buono), strutture sanitarie (buono), spazi verdi Aree (buono), ospedali (buono)
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Collegamenti pubblici (Km): Stazione MM5 Istria (100 m); Linee tramviarie 5-7-31; Linee autobus 42-51; ingresso Tangenziale est (4 km); ingresso Autostrada Milano-Torino (4 km);

3. STATO DI POSSESSO:

Allo stato attuale l'immobile risulta **occupato dall'esecutata e dal coniuge**

Per effettuare le verifiche presso l'Agenzia delle Entrate (**cf. allegati 3A-3B**) relativamente all'esistenza di contratti di locazione registrati aventi data certa anteriore al pignoramento trascritto il giorno **25/05/2016** è stato seguito il seguente criterio:

- 1) **periodo di indagine dal 25/04/2004 al 25/05/2016**
- 2) **proprietari nel periodo di indagine**
- 3) **Immobile su quale limitare la ricerca:**

Immobili di viale Zara 132
Foglio 191
Mappale 48
Subalterni 43 e 44

Dalle ricerche effettuate presso il Sistema Informativo Anagrafe Tributaria, nel periodo di indagine indicato, non risultano contratti di locazione e/o comodato registrati a nome dei soggetti segnalati come proprietari dell'immobile ed aventi per oggetto il bene pignorato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

- 4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**
- 4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**
- 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**
- 4.1.4 Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

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

Si riporta di seguito quanto desunto dalla certificazione notarile redatta in data 20/07/2016 ai sensi dell'art 567 comma 2 c.p.c. dal Dott. Antonio Trotta, notaio in Pavia, prodotta in atti dal procedente ed integrata dalla scrivente attraverso ulteriore indagine presso l'archivio telematico dell'Agenzia del Territorio Milano 1

4.2.1 Iscrizioni:

1. Iscrizione di ipoteca volontaria:

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 1 in data **29/07/2008** ai nn. **47016/10264**

derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto a firma del Dott. Lainati Enrico in data 24/07/2008 rep. n. 24535/11002 (notaio in Milano)
a favore di

BANCA POPOLARE COMMERCIO E INDUSTRIA S.P.A. - Sede MILANO (MI) - Codice fiscale 03910420961

- Relativamente all'**unità negoziale n. 1**
Milano, viale Zara 132
Foglio **191** Particella **48** Subalterni **43/44** - PT
per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

contro

- Relativamente all'**unità negoziale n. 1**
Milano, viale Zara 132
Foglio **191** Particella **48** Subalterni **43/44** - PT
per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

Capitale € 105.518,60

Tasso interesse annuo 6,1%

Interessi € 105.519,40

Totale € 211.038,00

Durata 20 anni

2. Iscrizione di ipoteca volontaria:

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 1 in data **09/12/2009** ai nn. **70482/14733**
derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto a firma del Dott. Lainati Enrico in data 01/12/2009 rep. n. 33424/14657 (notaio in Milano)
a favore di

BANCA POPOLARE COMMERCIO E INDUSTRIA S.P.A. - Sede MILANO (MI) - Codice fiscale 03910420961

- Relativamente all'**unità negoziale n. 1**
Milano, viale Zara 132
Foglio **191** Particella **48** Subalterni **43/44** - PT
per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

contro

- Relativamente all'**unità negoziale n. 1**
Milano, viale Zara 132
Foglio **191** Particella **48** Subalterni **43/44** - PT
per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

Capitale € 35.000,00

Tasso interesse annuo 3,8%

Interessi € 35.000,00

Totale € 70.000,00

Durata 10 anni

3. Iscrizione di ipoteca legale:

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 1 in data **08/02/2010** ai nn. **6826/1459**,
derivante da **atto amministrativo** n. rep. 2414/68 del 02/02/2010 emesso da
EQUITALIA ESATRI S.P.A.

a favore di

EQUITALIA ESATRI S.P.A., sede Milano, c.f. 09816500152

- Relativamente all'**unità negoziale n 2**
Milano, viale Zara 132
Foglio **191** Particella **48** Subalterni **43/44**

per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 10000/10000
contro

- Relativamente all'**unità negoziale n. 2**
Milano, viale Zara 132
Foglio **191** Particella **48** Subalterni **43/44**
per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 10000/10000
Capitale € 158.798,88
Tasso interesse annuo 6,836%
Totale € 317.597,76

4.2.2 Pignoramenti:

1. Pignoramento:

Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 1 in data **25/05/2016** ai nn. **34654/23772**
derivante da atto esecutivo o cautelare del Tribunale di Milano del
28/04/2016 rep. n. 20636
a favore di

UBI FINANCE SRL - Sede MILANO (MI) - Codice fiscale 06132280964

- Relativamente all'**unità negoziale n. 1**
Milano, viale Zara 132
Foglio **191** Particella **48** Subalterni **43/44** - PT
per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1
- Relativamente all'**unità negoziale n. 1**
Milano, viale Zara 132
Foglio **191** Particella **48** Subalterni **43/44** - PT
per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

4.2.3 Altre trascrizioni:

1. Trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento

Trascritta presso la C. RR.II. di Milano 1 in data **21/10/2015** ai nn. **58484/40770**
- atto giudiziario emesso dal Tribunale di Milano in data 16/04/2015 Rep. n. 374/15 -
SENTENZA DICHIARATIVA SI FALLIMENTO
a favore di

Contro

-
-

NOTA

Nella trascrizione non è riportata la sezione B descrittiva degli immobili

4.2.4 Altre limitazioni d'uso: nessuna

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.3 Conformità urbanistico-edilizia:

CONFORMITA' urbanistica: **verificata - conforme**

CONFORMITA' edilizia: **non verificata**

Rispetto alla verifica dei titoli edilizi non è stato possibile procedere ad un'approfondita
analisi della rispondenza dello stato dei luoghi rispetto a quanto depositato presso la P.A.

a causa dell'incompletezza di quanto messo a disposizione della verifica richiesta. (cfr allegato 6)

Si è in ogni caso proceduto ad ulteriore approfondimento presso l'archivio storico del N.C.E.U. allo scopo di verificare ed assicurare l'effettiva esistenza del fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di stima e la rispondenza del sedime dello stesso, nonché della perimetrazione dell'unità immobiliare oggetto di stima, a quanto rappresentato in atti in data antecedente al 1° settembre 1967

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di stima **preesisteva alla data del 1° settembre 1967**. La denuncia catastale avveniva in data **30/12/1939** con scheda n **6034748**

Il primo progetto di costruzione del fabbricato veniva approvato in data **03/04/1928** e gli elaborati grafici esaminati, gli unici messi a disposizione dall'ufficio visure del comune di Milano, evidenziano la corrispondenza del perimetro del fabbricato rispetto a quanto realizzato. Risultano però non conformi la distribuzione interna delle unità immobiliari oggetto di stima e la perimetrazione delle stesse.

Le difformità rilevate rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici del 1928 sono riconducibili a modifiche intervenute certamente prima del 1939

La scheda catastale del 1939 evidenzia la perfetta conformità allo stato attuale della perimetrazione dell'unità oggetto di stima consentendone la dichiarazione di **conformità sotto il profilo urbanistico**.


Rispetto a quanto rinvenuto in sede di sopralluogo, a confronto con la scheda del 1939, **non risultano conformi sotto il profilo edilizio** le modifiche operate all'interno dell'unità immobiliare per le opere di seguito descritte:

- Apertura di accesso verso l'unità immobiliare confinante di cui al sub 43 della stessa proprietà operando di fatto una fusione tra i due appartamenti
- Aumento della superficie del bagno a sfavore del disimpegno

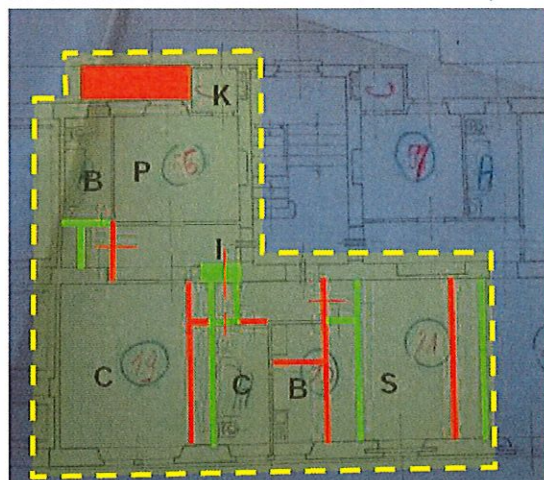
Per maggiore chiarezza le difformità rilevate ed evidenziate rispetto al fascicolo edilizio e alle planimetrie catastali depositate presso il N.C.E.U. sono state in questa sede descritte anche graficamente.

Legenda

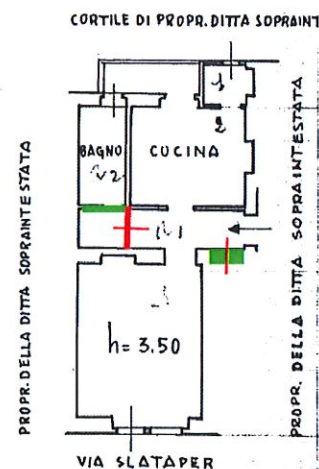
Porzioni realizzate in difformità 

Porzioni eliminate in difformità 

PLANIMETRIA DI PROGETTO DEL 1928 – sub 43/44



PLANIMETRIA CATASTALE 30/12/1939



Giudice: Dott.ssa Maria Gabriella Mennuni
Custode: Avv. Giovanni Recalcati
Perito: Arch. Elisabetta Nicoletti

4.3.4 Conformità catastale: DIFFORME

CONFORMITA' catastale: **verificata/non conforme**

Rispetto a quanto rinvenuto in sede di sopralluogo, a confronto con la scheda del 1939, **non risultano conformi sotto il profilo catastale** le modifiche operate all'interno dell'unità immobiliare per le opere di seguito descritte e rappresentate nella planimetria che precede:

- Apertura di accesso verso l'unità immobiliare confinante di cui al sub 43 della stessa proprietà operando di fatto una fusione tra i due appartamenti
- Aumento della superficie del bagno a sfavore del disimpegno

Per l'eventuale adeguamento documentale sotto il profilo **edilizio/catastale** delle modifiche apportate e per il **ripristino della conformità dello stato dei luoghi** rispetto alla non autorizzata fusione con il sub 43, si quantifica un importo complessivo per opere edili, comprensivo anche di spese tecniche e di sanzione amministrativa, pari ad **€ 3.500,00** salvo diverse determinazioni degli uffici tecnici competenti

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

La richiesta di informazioni relative alle spese condominiali è stata inoltrata all'amministrazione del condominio al fine di ottenere le seguenti indicazioni per il futuro acquirente:

1. l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie; **€ 1.300,00**
2. l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp.att. c.c. che andranno decurtate dal valore di stima dell'immobile) **€ 4.554,10**
3. Debito maturato sino alla data odierna dall'esecutato **€ 4.554,10**
4. spese straordinarie per ripristino facciata/balconi ad oggi scaduta € 1.313,40 (tot € 3.452,80) – **già conteggiata nei punti 2 e 3 che precedono**
5. indicazione degli impianti centralizzati: **riscaldamento, acqua potabile, antenna tv e ascensore**
6. Regolamento di condominio - allegato
7. certificazione energetica - dato non disponibile

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si riporta di seguito quanto desunto dalla certificazione notarile redatta in data 20/07/2016 ai sensi dell'art 567 comma 2 c.p.c. dal Dott. Antonio Trotta, notaio in Pavia, prodotta in atti dal precedente ed integrata dalla scrivente attraverso ulteriore indagine presso l'archivio telematico dell'Agenzia del Territorio Milano 1

6.1 Attuali proprietari:

con atto di compravendita a firma del Dott. Pietro Villa in data 30/06/1987 rep. n. 201575 (notaio in Milano)
Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 1 in data **28/07/1987** ai nn. **36416/25027**
a favore di

- Relativamente all'**immobile situato in viale Zara 132, Milano**
Foglio **191** Particella **48** Subalterni **44**
per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

contro

- Relativamente all'**immobile situato in viale Zara 132, Milano**
Foglio **191** Particella **48** Subalterni **44**
per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

Giudice: Dott.ssa Maria Gabriella Mennuni
Custode: Avv. Giovanni Recalcati
Perito: Arch. Elisabetta Nicoletti

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

Per atto anteriore al ventennio

7. PRATICHE EDILIZIE:

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di stima **preesisteva alla data del 1° settembre 1967**. La denuncia catastale del fabbricato è stata depositata in data **30/12/1939**

A seguito di istanze di accesso agli atti dalla scrivente depositate presso l'Ufficio Visure del Comune di Milano l'ente preposto ha rinvenuto solo parte del fascicolo urbanistico-edilizio in capo al fabbricato oggetto di interesse.

E' stato possibile recuperare i dati delle seguenti pratiche edilizie

7.1 Decreto di autorizzazione per la costruzione n 47959/1928 del 12/04/1928

7.2 Licenza di occupazione n 202 atti 197331/42384 del 04/02/1930

Si segnala che qualora l'Ufficio Visure del comune di Milano dovesse mettere a disposizione ulteriori approfondimenti del fascicolo urbanistico-edilizio riferito al fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di stima il presente elaborato verrà opportunamente integrato con le eventuali nuove informazioni acquisite.

Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Appartamento** sito in Milano, Viale Zara, al civico 132, scala 3


Appartamento posto al PR, con accesso dalla prima porta a destra salendo le scale, composto di 2 locali con ingresso, cucinotto, bagno e balcone, con annesso vano cantina al PS1

L'appartamento sviluppa una superficie lorda di circa mq **50**, il balcone di circa mq **3** e il vano cantina di circa mq **12**.

NOTA

La descrizione della consistenza appena sopra riportata è riferita a quanto rappresentato nella planimetria catastale depositata presso il N.C.E.U. e non a quanto effettivamente rilevato in sede di sopralluogo, come meglio precisato al paragrafo 4.3 che precede.

Identificato in Catasto come segue:

- **indirizzo**
Comune di Milano, viale Zara 132, piano rialzato/piano seminterrato
- **intestatari**
1. 
Proprietà per 1000/1000
- **dati identificativi**
Fg. n. **191**; Mapp. n **48**; Sub. **44**;
- **dati di classamento**
Categoria A/3; classe 1; consistenza: vani 4; Superficie catastale totale: 65 mq;
Superficie catastale totale escluse aree scoperte: 55 mq;
- **dati derivanti da**
 - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

- o VARIAZIONE del 16/09/2015 protocollo n. MI0615156 in atti dal 16/09/2015 G. A. F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 304737.1/2015)
- o VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
- **Coerenze dell'appartamento, da nord in senso orario:**
cortile comune, corpo scala comune e a.u.i., a.u.i. e via Slataper, a.u.i.
- **Coerenze del vano cantina, da nord in senso orario:**
corridoio comune, a.u.i., via Slataper, a.u.i.

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di stima **preesisteva alla data del 1° settembre 1967.**

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 3,50 m

TABELLA DI DETERMINAZIONE DELLE CONSISTENZE

Il Destinazione	Sup. Lorda mq	Rapp. mercantili	Sup. Comm. mq	Esposizione	Condizioni
Piano Rialzato					
Appartamento	50	1	50	Nord/sud	discrete
Sub 44					
balcone	3,26	0,25	0,81		
Piano Seminterrato					
Cantina	11,57	0,25	2,89	Nord/sud	sufficienti
Totale	64,83		53,70		
Totale arrotondato			54		

Caratteristiche descrittive:

Fabbricato oggetto di recente ristrutturazione

Fondazioni (struttura): Materiale: Tipologia: muratura

Strutture verticali (struttura): Materiale: muratura portante

Travi (struttura): Materiale: -

Solai (struttura): Tipologia: non verificati
Condizione: non verificata
NOTA:

Muratura (struttura): Tipologia: tamponamenti esterni portanti intonacati
Condizioni: buone – **ripristinate nel 2017**
Si riferisce limitatamente a: -

Copertura (struttura e rivestimento): Tipologia: a falda con copertura ad elementi laterizi
Si riferisce limitatamente a: -

Infissi interni (componente edilizia): Tipologia: ante a battente in legno-vetro/soffietto pvc
Condizioni: sufficienti

Infissi esterni (componente edilizia): Tipologia: ante a battente in alluminio-doppio vetro
Condizioni: discrete
Protezioni esterne: persiane legno verso cortile interno e in alluminio verso via Slataper

Esecuzione Forzata N. 1078/2016
UNIONE BANCHE ITALIANE SPA
contro

<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	Materiale: intonaco e pittura Lo stato di conservazione dei plafoni è sufficiente.
<i>Pareti (interne):</i>	Materiale: forati + intonaco tinteggiato Lo stato di conservazione delle pareti è sufficiente.
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	Ubicazione: bagno/Materiale: ceramica Ubicazione: altri vani/Materiale: idropittura
<i>Pavimenti (componente edilizia):</i>	Ubicazione: bagno e cucina /Materiale: ceramica-marmette Ubicazione: altri locali /Materiale: ceramica-marmette Si riferisce limitatamente a:
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	Tipologia: portoncino in legno blindato
<i>Antenna collettiva (componente edilizia):</i>	Tipologia: digitale terrestre condominiale Condizione: non verificata Certificazione: non recuperata
<i>Antifurto (componente edilizia):</i>	Tipologia: non presente
<i>Gas (impianto):</i>	Alimentazione: gas metano per cucina; Condizioni: funzionante Certificazione: non recuperata
<i>Elettrico (impianto):</i>	Tipologia: sottotraccia, tensione: 220 V Condizioni: funzionante Certificazione: non presente
<i>Fognatura (impianto):</i>	Tipologia: separata Fognatura: comunale. Condizioni: non ispezionata
<i>Telefonico (impianto):</i>	Tipologia: sottotraccia: presente Condizioni: funzionante
<i>Citofonico (impianto):</i>	Tipologia: presente - video Condizioni: funzionante
<i>Idrico (impianto):</i>	Alimentazione: lavello e apparecchi sanitari; Condizioni : funzionante Certificazione: non recuperata Bagni completi di 4 apparecchi (lavabo, wc, bidet, doccia)
<i>Termico (impianto):</i>	Tipologia: riscaldamento centralizzato con valvole termostatiche Condizioni: non verificato Certificazione: non recuperata Si riferisce limitatamente a:
<i>Scala interna (componente edilizia):</i>	Tipologia: non presente Rivestimento: - Condizioni: -

Giudice: Dott.ssa Maria Gabriella Mennuni
Custode: Avv. Giovanni Recalcati
Perito: Arch. Elisabetta Nicoletti

Certificazione energetica:	non presente Si riferisce limitatamente a:
Ascensore(impianto)	non presente Condizione: Certificazioni: -
Condizionamento (componente edilizia):	non presente Condizioni: - Certificazione: -

Accessori: cantina

Caratteristiche descrittive

Pavimenti : battuto di cemento
(componente edilizia):

Portone di ingresso tipologia: inlegno
(componente edilizia):

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1 Criterio di stima

Secondo gli standard internazionali di valutazione, il **valore di mercato** è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Per definire la stima del valore di mercato degli immobili di interesse, inteso come sopra, si è proceduto verificando quanto determinato con il metodo del confronto di mercato (**Market Comparison Approach**, di seguito **MCA**).

Tale metodo consente di ricavare direttamente da dati di mercato il valore unitario (€/mq) di compravendita di un certo tipo di immobili in maniera il più possibile scientifica ed oggettiva limitando al massimo gli elementi soggettivi.

Per il buon utilizzo del metodo sono necessari alcuni accorgimenti, di seguito sintetizzati per la cui più dettagliata trattazione si rimanda all'allegato 7_SPIEGAZIONE METODO MCA:

6. Segmentazione del mercato
7. Formalizzazione delle caratteristiche oggettive e soggettive
8. Misurazione delle superfici
9. Assegnazione delle caratteristiche qualitative e quantitative
10. Il Metodo del confronto di mercato (MCA)

Calcolo delle superfici

La superficie reale rappresenta la dimensione fisica di un immobile, determinata secondo le modalità di rilievo. La superficie reale si distingue in Superficie principale e Superfici secondarie. Con riferimento alla realtà immobiliare italiana e ai criteri adottati a livello europeo, i criteri univoci di misurazione delle superfici reali degli immobili possono essere i seguenti:

- **superficie esterna lorda (SEL)**
si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano di pavimento
- **superficie interna lorda (SIL)**

si intende l'area di una unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata alla quota convenzionale di m 1,50 dalla quota pavimento

- **superficie interna netta (SIN)** si intende l'area di una unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata alla quota convenzionale di m 0,50 dal piano pavimento e di m 1,50 per i locali sottotetto

La misurazione delle superfici principali, secondarie ed accessorie viene in questa sede effettuata considerando la **SEL** (superficie esterna lorda)

Il criterio di misurazione adottato segue le direttive della norma **NORMA UNI 10750:2005**. Di seguito i parametri secondo i quali vengono determinati il computo delle superfici ed i rapporti mercantili alle stesse applicati:

- **computo delle superfici**
 - 100%** delle superfici calpestabili;
 - 100%** delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
 - 50%** delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.
- **Rapporti mercantili applicati alle superfici**
 - 100%** delle superfici principali (residenziale abitabile)
 - 25%** dei balconi e terrazze scoperti;
 - 35%** dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su 3 lati);
 - 35%** dei patii e porticati;
 - 60%** delle verande;
 - 15%** dei giardini di appartamento;
 - 10%** dei giardini di ville e villini.

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale

Per il computo della superficie dei **vani accessori a servizio indiretto** dei vani principali quali soffitte, cantine, e simili, il criterio precedentemente descritto viene integrato con quanto definito nel **D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138**:

- 50%**, qualora comunicanti con i Vani Principali e i Vani Accessori a servizio diretto di quello principale;
- 25%** qualora non comunicanti

8.2. Fonti di informazioni

- Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Milano
- Agenzie immobiliari
- osservatori del mercato di:
 - o Bollettino RILEVAZIONE DEI PREZZI DEGLI IMMOBILI sulla piazza di Milano- Periodo rilevazione dati: Il SEMESTRE 2017
 - o Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia delle Entrate - Anno 2017 - Il Semestre

La sottoscritta esperta, 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, dell'esposizione, del piano, 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.

Giudice: Dott.ssa Maria Gabriella Mennuni
Custode: Avv. Giovanni Recalcati
Perito: Arch. Elisabetta Nicoletti

Si è tenuto infine conto del persistere della crisi economica-finanziaria globale che continua a produrre sul mercato immobiliare una stasi delle transazioni dovuta al protrarsi dell'incertezza, alla difficoltà d'accesso al credito e l'estrema selettività della liquidità disponibile, determinano la limitata mobilità degli operatori attivi, da cui deriva la carenza di concreti elementi di misurazione per stimare un reale livello di allineamento dei valori di mercato. Il valore del bene come sopra definito può essere quindi considerato il "più probabile" su base estimativa ma deve ritenersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni.

Considerando tutti gli elementi sopra descritti si ritiene possa essere considerato un dato di **prezzo medio unitario di mercato** al mq (SEL) pari a circa

2.200,00 €/mq

8.3. Valutazioni corpi

Immobile	Superficie lorda mq	Valore intero medio ponderale €	Valore diritto e quota €
Appartamento con vano cantina	54 mq	€ 118.800,00	€ 118.800,00
		€ 118.800,00	€ 118.800,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 5.940,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia Opere: ricostruzione porzione di tavolato divisorio a confine con sub 43 – presentazione sanatoria per aumento superficie bagno	€ 3.500,00
Spese condominiale maturate nel biennio precedente alla stima	€ 4.554,10

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, 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

Giudizio di comoda divisibilità:

La divisibilità del bene non viene valutata possibile per le dimensioni dello stesso e la disposizione impiantistica

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

**Indicazione del più probabile VALORE DI MERCATO dell'immobile
nello stato di fatto in cui si trova al netto delle decurtazioni – libero:**

€ 104.005,90

arrotondato € 104.000,00

**Indicazione del più probabile VALORE DI MERCATO dell'immobile
al netto delle decurtazioni – occupato:**

pur non ricorrendo il caso prospettato in quanto non è stata rilevata la registrazione di contratti di locazione/comodato recanti data certa antecedente alla notifica dell'atto di pignoramento, al solo fine di rispondere compiutamente al questo posto dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, la scrivente determina una riduzione del valore di mercato sopra determinato pari al 20% secondo quanto desunto dalla pubblicistica tecnica di settore, ottenendo un valore di mercato pari a

€ 83.200,00

arrotondato € 83.000,00

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, 08/05/2018

Il perito
Arch. Elisabetta Nicoletti

ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI,
DELLA PROVINCIA DI MILANO
NICOLETTI
ELISABETTA CAROLINA
architetto
12781



Giudice: Dott.ssa Maria Gabriella Mennuni
Custode: Avv. Giovanni Recalcati
Perito: Arch. Elisabetta Nicoletti