

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BANCA POPOLARE DI MILANO SOCIETÀ COOPERATIVA A
RESPONSABILITÀ LIMITATA** in qualità di procuratore speciale di
BPM COVERED BOND S.R.L.

contro: **[REDACTED]**

N° Gen. Rep. **2617/2015**

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto Unico
Unità immobiliare con cantina



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



INDICE SINTETICO

1. **Dati Catastali**
Beni: VILLAGGIO INA CASA n. 87/31 scala: C - Cesate (MI)
Lotto: 001
Corpo: A
Categoria: Abitazione [A3]
Dati Catastali: foglio 20, particella 120, subalterno 41

2. **Stato di possesso**
Beni: VILLAGGIO INA CASA n. 87/31 scala: C - Cesate (MI)
Lotto: 001
Corpo: A
Possesso: Occupato con contratto di locazione anteriore al pignoramento

3. **Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili**
Beni: VILLAGGIO INA CASA n. 87/31 scala: C - Cesate (MI)
Lotto: 001
Corpo: A
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. **Creditori Iscritti**
Beni: VILLAGGIO INA CASA n. 87/31 scala: C - Cesate (MI)
Lotto: 001
Corpo: A
Creditori Iscritti: BANCA POPOLARE DI MILANO SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA

5. **Comproprietari**
Beni: VILLAGGIO INA CASA n. 87/31 scala: C - Cesate (MI)
Lotto: 001
Corpo: A
Altri comproprietari non esecutati: nessuno

6. **Misure Penali**
Beni: VILLAGGIO INA CASA n. 87/31 scala: C - Cesate (MI)
Lotto: 001
Corpo: A
Misure Penali: Nessuna risultante dai RR.II

7. **Continuità delle trascrizioni**
Beni: VILLAGGIO INA CASA n. 87/31 scala: C - Cesate (MI)
Lotto: 001
Corpo: A
Continuità delle trascrizioni: SI

8. **Prezzo**
Beni: VILLAGGIO INA CASA n. 87/31 scala: C - Cesate (MI)
Lotto Unico:
Valore di stima da libero: € 46.200,00
Prezzo da libero quota di 1/1 al netto delle decurtazioni: € 44.000,00
Prezzo da occupato quota di 1/1 al netto delle decurtazioni: € 35.200,00



Beni in Cesate (MI)
VILLAGGIO INA CASA n. 87/31 scala: C
Lotto Unico - Fg. 20, Mapp. 120, Sub. 41

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**A Identificativo corpo:**

Abitazione di tipo economico [A3] sita in Cesate (MI), Villaggio Ina Casa n. 87/31 (già via Giovanni XXIII n.87)

Unità immobiliare posta al piano quarto del fabbricato, scala C, composta da ingresso, un cucinino, un secondo disimpegno, due locali, un bagno finestrato, un balcone ed un vano cantina di pertinenza al piano cantinato.

Quota e tipologia del diritto

██████████ per proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni;

Cod. Fiscale: ██████████

Pignoramento: quota di 1/1 a favore di: BPM COVERED BOND S.R.L

Comproprietari non eseguiti:

nessuno

Identificato al catasto Fabbricati di Cesate:Intestazione:

██████████ nata a ██████████ il ██████████ c.f. ██████████ per proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Abitazione di tipo economico: Fg. 20, Mapp. 120, Sub. 41, Cat A/3, classe 1 - consistenza: 4,5 vani, Sup. Catastale 42 mq - Totale escluse aree scoperte 41 mq; Rendita € 278,89 – VILLAGGIO INA CASA n. 87/31 piano: 4-S1 scala: C.

Dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione Toponomastica del 22/03/1967 protocollo n. 21453 in atti dal 10/01/2001 Variazione di Toponomastica (n. 1603.1/1967);
- Variazione del 01/01/1992 Variazione del Quadro Tariffario;
- Classamento del 22/03/1967 in atti dal 12/05/1999 Finalizzato 98/99 (n. 1603/1967);
- Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Coerenze dell'unità come da rogito

Cortile comune, appartamento di proprietà di terzi, vano scala ed enti comuni, appartamento di proprietà di terzi.

Salvo errori e come meglio in fatto.

Coerenze della cantina come da rogito:

cortile comune, vano di cantina di proprietà di terzi, corridoio comune, vano di cantina di proprietà di terzi.

Salvo errori e come meglio in fatto.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

Alla data del sopralluogo (29/06/2018) l'immobile in oggetto è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale presentata al NCEU in data 22/03/1967.

N.B.: si riporta che nella scheda catastale l'indicazione del nord è errata; la freccia indicante il nord è in realtà orientata verso il sud.

(All. N.3: ultima scheda catastale presentata al NCEU in data 22/03/1967, visura catastale, estratto di mappa)

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica normale.

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

Importanti centri limitrofi: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: prevalentemente residenziale con piccole e medie palazzine di tipo economico/popolare.

Principali collegamenti pubblici: Via Giovanni XXIII si trova nelle immediate vicinanze della stazione di Cesate di proprietà di Ferrovie Nord. Cesate si trova sulla direttrice Milano-Saronno, servita dalle Linee del Servizio ferroviario suburbano di Milano.

Servizi offerti dalla zona: discreta la presenza di negozi commerciali, scuole asili, aree a verde e servizi nelle vicinanze.

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativi corpo: A

Abitazione di tipo economico [A3] sita in Cesate (MI), Villaggio Ina Casa n. 87/31 (già via Giovanni XXIII n.87)

Il sopralluogo è stato effettuato in data 29/06/2018 con il Sig. Gimigliano in rappresentanza del Custode nominato Sivag SPA:

Il bene è risultato, al momento del sopralluogo, occupato dal Sig. Iqbal Ansar, unitamente alla moglie ed a 5 figli, di cui 3 minori (di anni 17, 16 e 14), in forza di contratto di locazione registrato anteriamente al pignoramento, in data 17/02/2012, e mostrato dagli occupanti alla scrivente.

- ✓ L'indagine effettuata presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate, alla data del 23/07/2018, ha confermato esservi il suddetto contratto di locazione, dante causa l'esecutata, [REDACTED], registrato come segue:
 - Contratto di locazione di anni 4 e rinnovabile per egual periodo, registrato a Saronno in data 17/02/2012 N. 1141 serie 3 - locazione a favore di [REDACTED] valido dal 20/01/2012 al 19/01/2012 - corrispettivo annuo di Euro 3.600,00 oltre ad Euro 100,00 di spese mensili.
- La scrivente ritiene congruo il canone di locazione.

N.B.: si riporta che l'Agenzia delle Entrate di Saronno, a seguito di chiarimenti da parte della scrivente sul periodo del contratto di locazione, indicato in 4 anni + 4 ma contemporaneamente indicante il periodo di durata dal 20/02/2012 al 19/01/2012, ha risposto quanto segue: "In relazione alla richiesta in oggetto, si comunica che il contratto risulta registrato per il periodo 20/01/2012-19/01/2016. Per il suddetto periodo risulta versata l'imposta di registro solo per la prima annualità".

Si riporta inoltre che il Custode nominato, Sivag Spa, provvedeva, in data 19/4/2018, ad inviare al conduttore lettera racc. a/r di disdetta del contratto di locazione, con contestuale intimazione al pagamento dei canoni al Custode stesso e che, alla data del



16/07/2018, nessuna somma risultava versata dal conduttore (ved. relazione Custode in atti).

Si demanda all'Ill.ma S.V. per le determinazioni del caso.

(Verbale di sopralluogo, all. N.1- ispezione agenzia entrate, risposta degli uffici competenti + Contratto di locazione ricevuto dall'Agenzia, 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 16/11/2015, implementati dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo all'esecutata e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Milano 2, per nominativo e per immobile, alla data del 09/07/2018, 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:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

Iscrizione a Milano 2: in data 04/02/2011 al nn. 12697/2550 relativa ad **Ipo-teca Volontaria - Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario** costituita con atto a firma della Dott. ssa Gipponi Barbara Notaio in Bollate (MI) in data 25/01/2011 Rep nn. 4993/2464, a favore di BANCA POPOLARE DI MILANO SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in MILANO (MI) cf. 00715120150, a carico dell'esecutata [REDACTED] per la quota di 1/1, gravante sulla piena proprietà dell'immobile oggetto della presente, correttamente identificato.

Importo capitale: € 65.600,00

Importo complessivo: € 98.400,00

Tasso interesse annuo 2,7%

Durata anni 30

4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento: - **Atto di Pignoramento Immobiliare del 30/10/2015** rep. n. 44923 promosso da BPM COVERED BOND S.R.L. con sede in Roma (RM) cf. 09646111006, **Trascritto a Milano 2 in data 12/11/2015 al nn. 112397/73066**, contro [REDACTED], per la quota di 1/1, gravante sulla quota di 1/1 dell'immobile in oggetto, correttamente identificato.

(Duplo Nota di Trascrizione del Pignoramento, all. N.1)

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 2 mediante servizio di consultazione telematica per nominativo e per immobile + note estratte dalla scrivente, all. N.4)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Identificativo corpo: A

La scrivente ha provveduto a richiedere all'amministratore di condominio, Dott. Sergio Sarcinella, la situazione debitoria per l'immobile 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 del regolamento di condominio, millesimi di proprietà, eventuali interventi di manutenzione straordinaria, eventuali cause in corso ed eventuale presenza nel fabbricato di amianto.

- Si riporta all'ill.mo sig. Giudice la scarsa collaborazione dell'amministratore che, nonostante la richiesta del 02/07/2018 ed i successivi solleciti, nelle date del 09/07/2018, 17/07/2018 e 27/08/2018, nulla ha risposto alla scrivente.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NON consentita in quanto non è presente ascensore né servoscala.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

Attestazione Prestazione Energetica: presente al momento del sopralluogo.

L'immobile oggetto della presente è risultato dotato di Attestato di Prestazione Energetica (già ACE).

L'immobile è risultato registrato al Catasto Energetico come di seguito specificato: Classe Energetica G; Indice prestazione Energetica (IPE): 319,94 kWh/mqa. Attestato con codice identificativo 15076 - 000122/10 valido dal 13/07/2010 al 13/07/2020 secondo termini di legge.

(copia ACE ricevuta dal Comune, all.N.3- Pratiche edilizie)

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 16/11/2015, implementati dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo all'esecutata e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Milano 2, per nominativo e per immobile, alla data del 09/07/2018, si riporta quanto segue:

6.1. Attuali proprietari:



██████████ (in atto dichiaratasi coniugata in separazione dei beni), per la quota di 1/1, dai Sigg. ri ██████████ e ██████████, ciascuno per le rispettive quote di competenza, per compravendita con atto a rogito Notaio Barbara Gipponi di Bollate (MI) in data 25/01/2011 rep. 4992/2463, trascritto a Milano 2 in data 04/02/2011 ai nn. 12696/7437.

Stralcio del rogito:

"...la piena esclusiva proprietà della seguente porzione immobiliare facente parte dello stabile condominiale posto in Comune di Cesate, via Villaggio Ina Casa n. 87/31, già via Giovanni XXIII n.87; e precisamente: appartamento distinto con il numero 31 di interno al piano quarto composto da due locali, cucina, relativi servizi e balcone con annesso vano di cantina al piano cantinato.

Il tutto è censito nel Catasto Fabbricati di detto Comune come segue: - foglio 20, mappale 120, subalterno 41, ubicazione catastale villaggio Ina Casa n. 87/31, piano 4-S1, scala: C, categoria A/3, classe 1, consistenza vani 4,5, con rendita catastale euro 278,89.....È pure compresa nella vendita la corrispondente quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni dell'intero stabile quali risultano indicati nell'articolo 1117 codice civile e nel regolamento di condominio."

Prezzo stipulato per la vendita Euro 104.000,00

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

N.B.: si riporta, come da Certificato Notarile in atti, che i Sigg. ri ██████████ sono proprietari complessivamente e indivisibilmente dell'intera piena proprietà, tuttavia per quote diverse rispetto a quelle indicate nella nota di trascrizione del suddetto titolo.

Al quadro "D" della Nota di trascrizione quanto segue:

"LE PARTI HANNO RICHIAMATO IL CONTENUTO DELL'ATTO DI COMPRVENDITA IN DATA 20 GENNAIO 1983 IN AUTENTICA NOTAIO SALVATORE CARUGATI DI LEGNANO, NUMERO 78729 DI REPERTORIO, REGISTRATO A LEGNANO, IL GIORNO 2 FEBBRAIO 1983, AL N. 536, ATTI PRIVATI, SERIE 2V, E TRASCritto PRESSO LA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI MILANO 2 IN DATA 16 FEBBRAIO 1983 AI NUMERI 9503/8101, ED IL CONTENUTO DELL'ATTO DI COMPRVENDITA IN DATA 25 FEBBRAIO 1987 IN AUTENTICA NOTAIO ELDA SACCANI DI LIMBIATE, NUMERO 12852 DI REPERTORIO, REGISTRATO A DESIO, IL GIORNO 11 MARZO 1987, AL N. 1798, MOD. 2, E TRASCritto PRESSO LA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI MILANO 2 IN DATA 18 MARZO 1987 AI NUMERI 24043/18401."

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

6.2. Precedenti proprietari (al ventennio):

6.2.1. Ai Sigg. ri ██████████ per la quota indivisa di 1/2 di proprietà (gravata da usufrutto in ragione di 1/3 a favore della Sig.ra ██████████, l'immobile (per il quale era stata presentata la denuncia di accatastamento n. 85 del 6/4/1957) pervenne dalla Sig. ra ██████████ per compravendita con atto a rogito Notaio Elda Saccani di Limbiate (MB) in data 25/02/1987, rep. 12852, trascritto a Milano 2 il 18/03/1987 ai nn. 24043/18401.

6.2.2. alle Sigg. re ██████████ ed ██████████ quale bene personale, ed a ██████████ (quest'ultima per la quota di usufrutto uxorio) la piena proprietà dell'immobile in oggetto (ex scheda D/0598632 del 6/4/1957) pervenne dall'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Milano in forza di atto di cessione autenticato dal Notaio Salvatore Carugati di Legnano (MI) in data 20/01/1983, rep. 78729, trascritto a Milano 2 il 16/02/1983 ai nn. 9503/8101.

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



7. PRATICHE EDILIZIE:

Il fabbricato di cui è parte l'immobile oggetto della presente è stato edificato in data anteriore al 1 settembre 1967, alla fine degli anni '50.

La scrivente ha presentato Istanza accesso atti presso gli uffici edilizi competenti della P.A. per la richiesta degli atti di fabbrica, dell'eventuale certificato di agibilità/abitabilità e per la ricerca di eventuali pratiche edilizie per lavori interni.

- Per quanto riguarda gli atti fabbrica ed il certificato di agibilità/abitabilità nulla è stato reperito dagli uffici tecnici preposti, come da mail PEC ricevuta dal Comune (all. N. 3 Pratiche edilizie).

Successivamente, per la porzione immobiliare di cui alla presente relazione (fg. 20, mapp. 120, sub. 41), è stata rinvenuta dall'Ufficio tecnico del Comune di Cesate:

- ◆ Certificazione Requisiti Alloggio del 20/10/2015 Prot. N. 0016523 secondo la quale si certifica che "l'alloggio ha i requisiti abitativi previsti dalla vigente normativa ed è idoneo ad ospitare numero due persone".

(Istanza Accesso atti, Certificazione Requisiti Alloggio rilasciata dal Comune + risposta PEC con planimetria allegata, all. N.3- Pratiche edilizie)

7.1 Conformità edilizia, catastale e urbanistica:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo economico [A3] slta in Cesate (MI), Villaggio Ina Casa n. 87/31

Fabbricato ante 1 settembre 1967.

Si riporta che non si è potuto verificare l'esatta conformità edilizia del bene rispetto a quanto rappresentato nei titoli autorizzativi (ved. Punto n. 7) poiché le pratiche edilizie di edificazione del fabbricato richieste non sono state rinvenute dal Comune di Cesate; tuttavia, alla data del sopralluogo (29/06/2018), l'immobile in oggetto è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale presentata al NCEU nel 1967.

N.B.: si riporta che nella scheda catastale l'indicazione del nord è errata; la freccia indicante il nord è in realtà orientata verso il sud.

Il fabbricato ove trovasi il bene oggetto della presente è ubicato in Ambito 6 (art.21 del piano delle Regole) - Villaggio Ina Casa - del P.G.T. adottato del Territorio del Comune di Cesate con destinazione principale: residenza (GF1).

Descrizione: di cui al Punto A

L'immobile oggetto della presente è parte di una palazzina condominiale di tipo economico/popolare realizzata alla fine degli anni '50 dall'Ina Casa posto in Comune di Cesate, nel Villaggio Ina Casa n. 87/31, già Via Giovanni XXIII, zona periferica, con carattere prevalentemente residenziale.

La costruzione del quartiere popolare di Cesate è fra gli episodi più significativi del primo settennio (1949-1956) del programma INA Casa; qui infatti il Comune commissionò ad un gruppo di professionisti di chiara fama - i tre BBPR (Lodovico Belgiojoso, Enrico Peressutti ed Ernesto Rogers), Gianni Albricci, Ignazio Gardella e Franco Albini - il progetto per un nuovo insediamento estensivo.

Il Fabbricato condominiale ove trovasi il bene in oggetto è costituito da un lungo corpo di fabbrica con pianta rettangolare (con più scale), di 4 e 5 piani fuori terra compreso il piano terra oltre il piano interrato (per alcune scale) ad uso cantine.



L'immobile oggetto della presente relazione è posto al piano quarto del fabbricato privo di ascensore, scala C, del civico 87, con doppio affaccio, a nord sul ballatoio di ingresso ed oltre Villaggio Ina Casa (già Via Giovanni XXIII) ed a sud su spazi comuni.

L'immobile, identificato con il n. di interno 31, è risultato composto, al momento del sopralluogo, da un disimpegno di ingresso, due locali, un cucinino, un secondo disimpegno, un bagno finestrato (attrezzato con lavabo, vaso, bidet e mezza vasca) ed un balcone.

Altezza interna utile 2.80 mt.

Al piano cantinato, con accesso dall'interno del fabbricato, è ubicata la cantina pertinenziale; il vano ha pavimenti in battuto di cemento e porta in legno; altezza interna utile 2.60 mt.

Stato di manutenzione generale: modesto

Condizioni Generali dell'immobile: modeste

Caratteristiche descrittive:

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in stato di conservazione e manutenzione modesto, con alcune finiture da ripristinare ed impianti da revisionare.

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

<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	<p>finitura: intonaco + mani di pittura condizioni: sufficienti con porzioni necessitanti di nuova imbiancatura</p>
<i>Pareti (interne):</i>	<p>finiture: intonaco + mani di pittura condizioni: modeste con porzioni da ripristinare (presenza di condensa e muffa) e da verniciare in bagno e nel cucinino</p>
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	<p>Rivestimento in piastrelle di ceramica cm sino ad ah. 1,60 mt circa; ubicazione: cucinino condizioni: sufficienti</p> <p>Rivestimento in piastrelle di ceramica sino ad ah. 1,60 mt circa per la parete lavabo; ubicazione: bagno condizioni: modeste</p>
<i>Pavim. Interna</i>	<p>materiale: piastrelle di ceramica; ubicazione: bagno condizioni: modeste materiale: piastrelle di graniglia dim 30x30 cm; ubicazione: tutti i locali condizioni: sufficienti</p>
<i>Infissi esterni:</i>	<p>tipologia: doppia anta a battente ed a vasistas in bagno materiale: alluminio ottonato con doppi vetri protezione: scuri scorrevoli in legno sul lato sud e grate in ferro sul lato nord condizioni: sufficienti</p>
<i>Infissi interni:</i>	<p>tipologia: a soffietto in pvc; condizioni: modeste</p>



Porta di primo ingresso: tipologia e materiale: anta a battente di tipo blindato pannellata in legno laminato sulle due facce + sopra luce vetrato con struttura in legno;
condizioni: sufficienti

Impianti:

Elettrico (impianto): tipologia: sottotraccia ed in parte a vista
condizioni: a semplice vista NON a norma
Certificazioni: non rinvenute

Idrico (impianto): tipologia: sottotraccia
alimentazione: apparecchi sanitari

Citofonico (impianto): Tipologia: audio
Condizioni: sufficienti
Certificazioni: non conosciute

Acqua calda sanitaria (impianto):

tipologia: Autonomo, alimentato da caldaia a gas ubicata in cucina;
Certificazioni: NON rinvenute; si consiglia verifica

Termico (impianto):

tipologia: Autonomo - alimentato da caldaia a gas ubicata in cucina;
Certificazioni: NON rinvenute; si consiglia verifica
diffusori: caloriferi in ghisa
condizioni: modeste

Rivestimento facciata (componente edilizia):

Rivestimento in intonaco colore beige e grigio e zoccolatura in pietra di colore grigio scuro fino ad h. 1,50 mt circa
condizioni: modeste
balconi: parapetti in ferro e pannelli in vetro

Scala condominiale (componente edilizia):

tipologia: rampe parallele
rivestimento: in graniglia
Condizioni: modeste

Portone di ingresso:

tipologia: anta singola a battente in legno
condizioni: sufficienti

Portineria:

assente

Ascensore:

assente

Stato di conservazione interna del bene:

Modesto, con alcune finiture da ripristinare ed impianti da revisionare.

Stato di conservazione e manutenzione parti comuni:

Modesto: necessitante di manutenzione.

Consistenza:

La superficie "lorda commerciale" dell'unità, di circa 42 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 ed ex UNI 10750/2005) come segue:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coef.	Superficie equivalente
Unità imm.	sup lorda di pavimento	39,00	100%	39,00



Balcone	sup lorda di pavimento	6,50	30%	1,95
Canilina	sup lorda di pavimento	6,00	25%	1,5
		51,50		42,45
				Arrot. 42,00

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La sottoscritta esperta, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'intero compendio, dell'esposizione e del piano, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico - sanitarie, della dotazione d'impianti, 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.

E' 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 lieve ribasso delle quotazioni e delle trattative che ha coinvolto anche le vendite giudiziarie, al fine di rendere più realistica e rapida, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato peraltro il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni in diminuzione o in aumento.

8.2 Fonti di informazione:

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

- Osservatori del mercato:
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 2° semestre 2017 piazza di Cesate.



Premesso e considerato quanto sopra, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, la scrivente ritiene assegnare alla piena proprietà del bene immobile descritto nella presente relazione, valutato per la sua attuale, intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie; nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentato all'ispezione peritale, tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi e/o mancanza di qualità e/o difformità della cosa venduta (esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice e sommario sopralluogo visivo, nei limiti del mandato ricevuto), con le spese condominiali insolute relative ai soli ultimi due anni di esercizio aggiornate rispetto alla data di aggiudicazione (decreto di trasferimento), e della particolarità di una vendita giudiziaria, il seguente più probabile valore venale attuale a corpo e non a misura

8.3 Valutazione corpi: LOTTO UNICO

A: Unità Immobiliare

Stima sintetica comparative parametrica

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Unità P.4-S1	42,00	€ 1.100,00	€ 46.200,00
TOT			€ 46.200,00

Valore corpo	€ 46.200,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 46.200,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 46.200,00

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore Intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A: SUB. 41		42,00	€ 46.200,00	€ 46.200,00

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

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:

- € 2.310,00

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: NON ricevute dall'amministratore

/

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

€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

N.B.: si ricorda che il futuro acquirente dovrà acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati



a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione (decreto di trasferimento), ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 43.890,00

Arrot. € 44.000,00

Prezzo base d'asta del lotto nello stato di "libero":

€ 44.000,00

Prezzo base d'asta del lotto nello stato di "occupato":

€ 35.200,00

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, 30 agosto 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 reperito in conservatoria, note di trascrizione dei titoli.

Allegati N.3

Ultima scheda catastale presentata al NCEU, visura catastale, estratto di mappa;
Istanza Accesso atti Comune Settore Edilizia Privata, Certificazione Requisiti Alloggio rilasciata dal Comune.

Allegati N.4

Ispezione Agenzia Territorio Milano 2 per nominativo e per immobile mediante servizio di consultazione telematica alla data del 09/07/2018 + Note estratte dalla scrivente.

Allegati N.5

Ispezione Agenzia delle Entrate, risposta uffici competenti e Contratto di locazione ricevuto dall'Agenzia;
Richieste di Pendenze Condominiali;
Copia Ace ricevuta dal Comune.

Allegati N.6

Fotografie esterne ed interne.

Attestazione dell'invio della perizia alle parti

