Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

CONDOMINIO DI VIA MAMIANI 7/C - MILANO
contro:
OMISSIS

N° Gen. Rep. **1465/2019**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 05/02/2020 ore 09:50

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. GIACOMO PURICELLI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - APPARTAMENTO PIANO TERRA PIU' CANTINA PIANO S1
MILANO – VIA MAMIANI TERENZIO, 7C – SUB 704

Esperto alla stima: Isabella Tangari
Codice fiscale: TNGSLL67D41F205B
Studio in: Via La Marmora 18 - 20122 Milano
Telefono: 025460390
Email: isabella.tangari@gmail.com
Pec: tangari.9110@oamilano.it

Custode: Avv. Chiara Dogliani

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: VIA TERENZIO MAMIANI n. 7C piano: T-S1- MILANO – QUARTIERE ADRIANO/PADOVA/PALMANOVA- Milano (Milano) - 20127

Lotto: 001 - APPARTAMENTO PIANO T PIU' CANTINA PIANO S1

Corpo: A: APPARTAMENTO PIANO TPIU' CANTINA PIANO S1
Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]
Dati Catastali: foglio 202, particella 75, subalterno 704

2. Stato di possesso

Bene: VIA TERENZIO MAMIANI n. 7C piano: T-S1- MILANO – QUARTIERE ADRIANO/PADOVA/PALMANOVA- Milano (Milano) – 20127

Lotto: 001 - APPARTAMENTO PIANO T PIU' CANTINA PIANO S1

Corpo: A : APPARTAMENTO PIANO T PIU' CANTINA PIANO S1

Possesso: libero da persone e cose.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: VIA TERENZIO MAMIANI n. 7C piano: T-S1- MILANO – QUARTIERE ADRIANO/PADOVA/PALMANOVA- Milano (Milano) - 20127
Lotto: 001 - APPARTAMENTO PIANO T PIU' CANTINA PIANO S1
Corpo: A: APPARTAMENTO PIANO T PIU' CANTINA PIANO S1

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene VIA TERENZIO MAMIANI n. 7C piano: T-S1- MILANO – QUARTIERE ADRIANO/PADOVA/PALMANOVA- Milano (Milano) - 20127

Lotto: 001 - APPARTAMENTO PIANO T PIU' CANTINA PIANO S1

Corpo: A: APPARTAMENTO PIANO T PIU' CANTINA PIANO S1

Creditori Iscritti: CONDOMINIO DI VIA MAMIANI 7/C - MILANO, procedente.

5 Comproprietari

.

Bene: VIA TERENZIO MAMIANI n. 7C piano: T-S1- MILANO – QUARTIERE ADRIANO/PADOVA/PALMANOVA- Milano (Milano) – 20127
Lotto: 001 - APPARTAMENTO PIANO T PIU' CANTINA PIANO S1
Corpo: A: APPARTAMENTO PIANO T PIU' CANTINA PIANO S1

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Bene: VIA TERENZIO MAMIANI n. 7C piano: T-S1- MILANO – QUARTIERE ADRIANO/PADOVA/PALMANOVA- Milano (Milano) - 20127

Lotto: 001 - APPARTAMENTO PIANO T PIU' CANTINA PIANO S1

Corpo: A: APPARTAMENTO PIANO T PIU' CANTINA PIANO S1

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: VIA TERENZIO MAMIANI n. 7C piano: T-S1- MILANO – QUARTIERE ADRIANO/PADOVA/PALMANOVA- Milano (Milano) - 20127
Lotto: 001 - APPARTAMENTO PIANO T PIU' CANTINA PIANO S1
Corpo: A: APPARTAMENTO PIANO T PIU' CANTINA PIANO S1

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: VIA TERENZIO MAMIANI n. 7C piano: T-S1- MILANO – QUARTIERE ADRIANO/PADOVA/PALMANOVA- Milano (Milano) – 20127

Lotto: 001 - APPARTAMENTO PIANO T PIU' CANTINA PIANO S1

Prezzo da libero: € 100.000,00

Prezzo da occupato: € 80.000,00

Beni in **Milano (Milano)**
Località/Frazione **MILANO – QUARTIERE ADRIANO/PADOVA/PALAMANOVA**
VIA TERENZIO MAMIANI, 7C

Lotto: 001 - APPARTAMENTO PIANO T PIU' CANTINA PIANO S1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A: APPARTAMENTO PIANO T PIU' CANTINA PIANO S1

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: MILANO – QUARTIERE ADRIANO/PADOVA/PALMANOVA – VIALE TERENZIO MAMIANI, 7C

Quota e tipologia del diritto
1/1 di **OMISSIS**- Piena proprietà
Cod. Fiscale: OMISSIS – Residenza: FINO AL 5.12.16 CATANIA, POI CANCELLATA PER IRREPERIBILITA'–Stato Civile: CONIUGATA – Regime: SEPARAZIONE DEI BENI
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione : OMISSIS, **foglio 202, particella 75 subalterno 704**, indirizzo VIA TERENZIO MAMIANI n. 7C piano: T/S1; comune MILANO, categoria A/3, classe 3, consistenza 4 VANI, superficie 79 MQ, rendita € 454,48

Derivante da: ATTO DI DONAZIONE del 07/06/2010, REP 94636/12066, Trascrizione n. OMISSIS del 11/06/2010- NOTAIO TRIPODO SERGIO DI PALERMO, con il quale iL Sig. OMISSIS dona 1/2 dell'appartamento alla sig.ra ai **OMISSIS**.

Millesimi di proprietà di parti comuni: NON NOTI, poiché non presenti sull'atto di compravendita, né pervenuti dall'Amministratore, nonostante le richieste effettuate per tempo in data 4.12.2019 e 15.1.2020

Confini:
APPARTAMENTO: NORD cortile comune, SUD altra unità, EST cortile comune, OVEST altra unità
CANTINA: NORD corridoio comune, SUD altra unità, EST altra unità, OVEST altra unità.

Conformità catastale:
Note sulla conformità catastale: L'appartamento NON E' conforme alla scheda catastale depositata, poiché è stato costruito un tavolato che divide in due stanze il locale cucina.
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:
Al momento del sopralluogo si è riscontrato nel locale cucina è stato costruito un tavolato con porta a creazione di due locali, uno adibito a cucina e uno a stanza.
Regolarizzabili mediante: DOCFA per diversa distribuzione interna
Descrizione delle opere da sanare: costruzione tavolato con porta a creazione due stanze
DOCFA per diversa distribuzione interna € 1.000,00
Oneri Totali: **€ 1.000,00**

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'unità immobiliare si trova in un quartiere periferico, quartiere ADRIANO/PADOVA/PALMANOVA, situato nella zona NORD di Milano. Il quartiere è costituito da palazzine a 3/7 piani ad uso residenziale/commerciale. Le condizioni del quartiere si possono definire normali.

Caratteristiche zona: periferica normale
Area urbanistica: mista a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: NESSUNO.
Servizi offerti dalla zona: ESERCIZI COMMERCIALI
Caratteristiche zone limitrofe: miste
Importanti centri limitrofi: NESSUNO.
Attrazioni paesaggistiche: NESSUNA.
Attrazioni storiche: NESSUNA.
Principali collegamenti pubblici: MM2 FERMATA CIMIANO KM 1,1, AUTOBUS N. 6 FERMATA VIA PADOVA /VIA MAMIANI M. 100.

3. STATO DI POSSESSO:

Al momento del sopralluogo l'immobile era libero da persone e cose.

Note:
Da un'indagine eseguita presso l'Agenzia delle Entrate, Anagrafe tributaria, NON risultano registrati contratti di Locazione come dante causa per la Sig.ra **OMISSIS.**

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:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.** contro [redacted] nato in REPUBBLICA POPOLARE CINESE il 25/10/1968**, OMISSIS;**
Derivante da: 176 - CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;
Importo ipoteca: € 352.000,00; Importo capitale: € 176.000,00;

Iscritto/trascritto a MILANO 2 in data 24/04/2003 ai nn. OMISSIS.

- **Ipoteca legale;** A favore di **EQUITALIA MARCHE UNO S.P.S** contro **OMISSIS;**
Derivante da: 300-IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART. 77DPR 602/73 E DLGS 46/99;
Importo ipoteca: € 34.119,56; Importo capitale: € 17.059,78;
Iscritto/trascritto a MILANO 2 in data 09/07/2007 ai nn. OMISSIS
NOTA: L'ipoteca è iscritta su 1/2

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di **CONDOMINIO DI VIA MAMIANI, 7C** contro **OMISSIS;**
Derivante da: 726 - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Iscritto/trascritto a MILANO 1 in data 15/08/2006 ai nn. OMISSIS;

- **Pignoramento** a favore di **CONDOMINIO DI VIA MAMIANI, 7C** contro **OMISSIS;**
Derivante da: 726 - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Iscritto/trascritto a MILANO 1 in data 15/10/2019 ai nn. OMISSIS;

- **Pignoramento** a favore di **SIENA MORTGAGES 07- contro OMISSIS;**
Derivante da: 726 - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Iscritto/trascritto a MILANO 1 in data 15/11/2019 ai nn. OMISSIS;

4.2.3 Altre trascrizioni:

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: NON NOTE, poiché non presenti sull'atto di compravendita, né pervenuti dall'Amministratore, nonostante le richieste effettuate per tempo in data 4.12.2019 e 15.1.2020 – SI PUO' IPOTIZZARE CHE AMMONTINO A CIRCA €. 2.000,00 circa facendo il paragone con immobili simili

Spese straordinarie deliberate: NON NOTE

Spese condominiali ordinarie e straordinarie scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi: circa €. NON NOTE.

Millesimi di proprietà: NON NOTI, poiché non presenti sull'atto di compravendita, né pervenuti dall'Amministratore, nonostante le richieste effettuate per tempo in data 4.12.2019 e 15.1.2020

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - L''unità NON è accessibile ai disabili, poiché nell'atrio ci sono dei gradini per raggiungere il piano privi di servoscala.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: NON PRESENTE
Indice di prestazione energetica:
Note Indice di prestazione energetica:
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NESSUNO

Avvertenze ulteriori: Da un'indagine esperita presso la cancelleria Civile del Tribunale di Milano **risulta un altro procedimento immobiliare** pendente OMISSIS – **RG. 1562/2019** inerente **lo stesso immobile** – Giudice Giacomo Puricelli.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: BROMURI Giordano nato a VIADANA il 02/12/1920, **FRATTINI Gianna;** MAR. BROMURI nata a VARESE il 17/11/1920 **dal ante ventennio al 10/12/1986** – In forza di Atto ante ventennio.

Titolare/Proprietario: KALICANTHUS SRL con sede in MILANO **dal 10/12/1986 al 12/03/2003 –** In forza di Atto di compravendita–scrittura privata - a rogito di NOTAIO PASQUALE MATARRESE DI MILANO , in data 10/12/1986, al n. 33516 di rep; trascritto a Milano 1 in data 03/01/1987, ai nn. 269/227.

Titolare/Proprietario: DI PIETRA DONALETTA nata a Palermo il 19/03/1935**, Calì Fabrizio** nato a Palermo il 04/09/1964 **dal 12/03/2003 al 10/04/2003 –** In forza di Atto di assegnazione di immobile a soci – scrittura privata - a rogito di NOTAIO CARIMATI ANTONIO DI MILANO, in data 12/03/2003, al n. 57164 di rep; trascritto a Milano 1 in data 14/03/2003, ai nn. 24932/17589.
NOTA BENE: sulla visura catastale manca il passaggio da **KALICANTHUS SRL** a **DI PIETRA DONALETTA** nata a Palermo il 19/03/1935**, Calì Fabrizio** nato a Palermo il 04/09/1964 **dal 12/03/2003 al 10/04/2003**

Titolare/Proprietario: [redacted] nato in [redacted] [redacted] nata in [redacted] **dal 10/04/2003 al 07/06/2010 –** In forza di Atto di compravendita – scrittura privata - a rogito di NOTAIO MARIA GRAZIA GERNIA DI MILANO, in data 10/04/2003, ai nn. 84227/2509 di rep; trascritto a Milano 1 in data 24/03/2003, ai nn. 39182/26994.

Titolare/Proprietario : **OMISSIS dal 07/06/2010 ad oggi** (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di donazione - a rogito di NOTAIO TRIPODIO SERGIO DI PALERMO, in data 07/06/2010, N REP. 94636/12066; trascritto a MILANO 1, in data 11/06/2010, ai nn. 35166/ 22394.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 121770/3732/1961
Intestazione: Soc. p.a. La Jetyl Italiana
Tipo pratica: LICENZA PER OPERE EDILIZIE
Per lavori: CASA CIVILE
Oggetto: nuova costruzione
Data 26/08/1961

Relazione di terza visita/Abitabilità: 121770/3732/1961 – data 3.12.1963

Numero pratica: 268/1964
Intestazione: Soc. p.a. La Jetyl Italiana
Tipo pratica: **LICENZA OCCUPAZIONE**
data 08/04/1964

7.1 *Conformità edilizia:*

Abitazione di tipo economico [A3]

Al momento del sopralluogo si è riscontrato che l'unità NON corrisponde alla scheda catastale, né all'ultima pratica edilizia protocollata.

NOTA BENE: sull'atto di provenienza e sulla visura catastale è citata una pratica DIA di diversa distribuzione degli spazi interni del 22.01.2003, ma in Comune all'edilizia non hanno trovato alcuna pratica dal 2002 al 2012 (vedi allegato)

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:
Al momento del sopralluogo si è riscontrato nel locale cucina è stato costruito un tavolato con porta a creazione di due locali, uno adibito a cucina e uno a stanza.

Regolarizzabili mediante: CILA IN SANATORIA per manutenzione straordinaria
Descrizione delle opere da sanare: costruzione di tavolati.
CILA SANZIONE AMMINISTRATIVA: € 1.000,00
ONORARIO PROFESSIONISTA: €. 1.500,00
Oneri Totali: € 2.500,00

Note sulla conformità edilizia:
Prima di effettuare la CILA in sanatoria bisognerà verificare se sono rispettati i rapporti aeroilluminanti per il locale destinato a camera, se non saranno rispettati la CILA in sanatoria non potrà essere depositata e si dovrà demolire il tavolato costruito, quindi a titolo cautelativo il sottoscritto perito espone i costi per l'eventuale demolizione del tavolato.
DEMOLIZIONE TAVOLATO CON PORTA : € 1.500,00
Oneri Totali: € 1.500,00

L'edificio è stato costruito nel 1964, quindi ante 1 settembre 1967.

7.2 *Conformità urbanistica:*

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	PGT Approvato in data 14.10.2019
Zona omogenea:	TUC – ARU
Norme tecniche di attuazione:	ARU: AMBITI DI RINNOVAMENTO URBANO art. 22 le parti di città in cui il disegno degli spazi pubblici è incompleto. L'obiettivo in questi ambiti è favorire uno sviluppo urbano volto a riqualificare il sistema di spazi pubblici esistenti attraverso una ridefinizione del rapporto con gli spazi privati e incentivare la realizzazione di nuovi sistemi locali di spazi collettivi. NON VINCOLATO
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	**NO**
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

L'immobile è conforme alla destinazione urbanistica vigente

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **A: APPARTAMENTO PIANO TERRA PIU' CANTINA AL PIANO S1**

L' unità oggetto di pignoramento (appartamento al terra quinto più cantina al piano S1) è situato in una palazzina di n. 9 piani fuori terra più un piano interrato, situata nella zona NORD di Milano, Via Terenzo Mamiani, 7C, quartiere Adriano/Padova/Palmanova.
La Palazzina è stata edificata ante 1 Settembre 1967 nel 1964 con Licenza di occupazione n. 268 in data 08.04.19364.
La facciata della palazzina è in piastrelline, i serramenti sono in legno e in alluminio, con tapparelle in plastica, i balconi hanno parapetto in muratura.
La facciata della palazzina interna su corte è in intonaco, i serramenti sono in alluminio, con persiane in alluminio, i balconi hanno parapetto in ferro.
L'ingresso alla palazzina avviene da Via Mamiani, 7 attraverso un cancello in ferro che conduce al cortile interno, da questo si accede alla palazzina 7C attraverso una porta in alluminio e vetro e nella quale si trova l'unità oggetto di pignoramento.
L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è situata nella palazzina 7C al piano terra più cantina al piano S1.
Il bene pignorato è costituito da:
APPARTAMENTO – PIANO TERRA PIU' CANTINA AL PIANO S1– SCALA 7C (fg. 202, part. 75, sub 704)
L'unità immobiliare pignorata è costituita da due locali più servizi al piano terra (ingresso/corridoio, cucina, bagno, camera, soggiorno) e una cantina al piano interrato.
INGRESSO/CORRIODIO: pavimento in marmo; muri intonacati e tinteggiati, soffitto intonacato a civile e tinteggiato colore bianco, porta di ingresso in legno;
CUCINA : pavimento in palladiana di marmo; muri in parte rivestiti in piastrelle, in parte intonacati, soffitto intonacato a civile e tinteggiato colore bianco, porta in legno e vetro;
NOTA BENE: nel locale cucina è stato costruito un tavolato con porta a creazione di due locali, uno adibito a cucina e uno a stanza.
BAGNO : pavimento in piastrelle; muri in parte rivestiti in piastrelle, in parte intonacati, soffitto intonacato a civile e tinteggiato colore bianco, porta in legno e vetro;
Il bagno è a 3 elementi (water, lavabo, vasca).
CAMERA : pavimento in palladiana di marmo; muri intonacati a civile e tinteggiati colore bianco, soffitto tinteggiato colore bianco, porta in legno e vetro;
SOGGIORNO : pavimento in palladiana di marmo; muri intonacati a civile e tinteggiati colore bianco, soffitto tinteggiato colore bianco, porta in legno e vetro;

Al piano interrato si ha una cantina di proprietà:
pavimento in piastrelle e muri intonacati al rustico con porta in legno.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di **OMJISSIS**- Piena proprietà
Cod. Fiscale: OMISSIS – Residenza: FINO AL 5.12.16 CATANIA, POI CANCELLATA PER IRREPERIBILITA'–Stato Civile: CONIUGATA – Regime: SEPARAZIONE DEI BENI
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **76 (appartamento mq 70 + cantina mq 6)**.

E' posto al piano: T/S1
L'edificio è stato costruito ante 1967
L'edificio è stato ristrutturato nel: 2003
Ha un'altezza utile interna di circa m. 3,15
L'intero fabbricato è composto da n. 9 piani fuori terra più un piano interrato

Stato di manutenzione generale: scarso
Condizioni generali dell'immobile: L'unità immobiliare è in scarse condizioni.

Caratteristiche descrittive:
Componenti edilizie e costruttive:

Portone	tipologia: **anta a battente** materiale: **alluminio e vetro** apertura: **manuale** condizioni: **discrete**
Infissi esterni	tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **tapparelle** materiale protezione: **plastica** condizioni: **scarse**
Infissi interni	tipologia: **a battente** materiale: **legno e vetro** condizioni: **scarse**
Pareti esterne	rivestimento: **piastrelline** condizioni: **discrete**
Porta di ingresso	tipologia: **anta battente** materiale: **legno** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **scarse**
Rivestimento	ubicazione: **bagni** materiale: **piastrelle** condizioni: **scarse**
Rivestimento	ubicazione: **cucina** materiale: **piastrelle** condizioni: **scarse**
Scale	posizione: **a rampa unica** rivestimento: **marmo** condizioni: **discrete**

Impianti:

Citofonico	tipologia: **audio** condizioni: **buone**
Elettrico	tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **sscrase** conformità: **non reperito certificato di conformità**
Gas	tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **gasolio** condizioni: **scarse** conformità: **non è stato reperito il certificato di conformità**

Impianti (conformità e certificazioni) NON PRESENTI

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	NON NOTA
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	CENTRALIZZATO
Stato impianto	**SCARSO**
Potenza nominale	NON NOTA
Epoca di realizzazione/adeguamento	NON NOTA
Esiste la dichiarazione di conformità	NON REPERITA

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
Per calcolare la superficie vendibile si è proceduto al calcolo della superficie commerciale considerando i muri esterni al 100% e i muri di confine al 50%. In seguito per determinare la Superficie convenzionale vendibile si sono applicati dei coefficienti correttivi alle singole S.L.P. Il principio adottato fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che assume metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
APPARTAMENTO	sup lorda di pavimento	70,00	1,00	70,00
CANTINA	sup lorda di pavimento	6,00	0,25	1,50
TOTALE		**76,00**		**71,50**

Valori relativi alla Agenzia del territorio
Periodo: 1/2019

Zona: D35 MILANO – PERIFERICA MONZA/CRESCENZAGO/GORLA

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: APPARTAMENTO

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1.500,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.650,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

SINTETICO COMPARATIVA:
considerando tutti gli aspetti (ubicazione, consistenza, anno di costruzione, qualità, posizione, condizioni e stato occupazionale delle unità immobiliari) si procede al calcolo della seguente stima in base al più probabile valore di mercato al mese di **GENNAIO 2020** secondo il criterio sintetico-comparativo, basato sul confronto tra il bene in oggetto ed altri simili compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali nello stesso periodo.
Il valore di mercato é il più probabile prezzo di trasferimento di una proprietà immobiliare da una parte liberamente cedente ad un'altra liberamente acquirente, entrambe pienamente a conoscenza dei possibili usi e delle caratteristiche della stessa e delle condizioni esistenti sul libero mercato.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di MILANO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di MILANO 1;

Uffici del registro di MILANO 1;

Ufficio tecnico di COMUNE DI MILANO;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:
Agenzia Entrate omi - abitazione di tipo economico qualità NORMALE primo semestre 2019 - €. 1.500,00 – 1.650,00 – D35 MILANO – PERIFERICA MONZA/CRESCENZAGO/GORLA.

Borsa Immobiliare osservatorio immobiliare di Milano - appartamenti vecchi, da ristrutturare, primo semestre 2019 - €.1.600,00 -2.100,00 - Zona NORD Padova/Palmanova;

Altre fonti di informazione:
Agenzie immobiliari di zona - appartamenti simili €. 2.100,00 – 2.600,00
Borsino immobiliare nazionale- appartamenti di tipo economico da ristrutturare €. 1.250,00 – 1.400,00 - zona Feltre/Udine.

8.3 Valutazione corpi:

A: APPARTAMENTO PIANO TERRA PIU' CANTINA PIANO INTERRATO. Abitazione di tipo economico [A3]
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*

APPARTAMENTO + cantina	71,00	€ 1.600,00	€ 113.600,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 113.600,00
Valore corpo	€ 113.600,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 113.600,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 113.600,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
A: APPARTAMENTO P.T +CANTINA P.S1	Abitazione di tipo economico [A3]	71,00	€ 113.600,00	€ 113.600,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.5%) — € 5.680,00

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: — € 4.000,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: — € 5.000,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: — € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: L'unità NON è comodamente divisibile.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: — € 98.920,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "LIBERO": — **€ 100.000,00**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "OCCUPATO": — **€ 80.000,00**

Allegati

Allegato 1: atto di pignoramento immobiliare nn. 5773 /2019 del 14/10/2019
Allegato 2: nota di trascrizione nn. 76465 /51727 del 15/10/2019
Allegato 3: ispezioni ipotecarie del 04/12/2019 + 15/01/2020
Allegato 4: Certificato ipotecario – 17.10.2019
Allegato 5: atto di provenienza
Allegato 6: estratto di mappa PART 75
Allegato 7: visura storica per immobile sub 704
Allegato 8 : scheda catastale appartamento sub 704
Allegato 9: verifica contratti d'affitto
Allegato 10: Elenco formalità pregiudizievoli appartamento sub 704
Allegato 11: Certificati residenza, stato civile
Allegato 12: Fotografie
Allegato 13: stradario Via Mamiani, 7C
Allegato 14: lettera informativa creditori
Allegato 15: verbale sopralluogo
Allegato 16: certificato procedure pendenti
Allegato 17: pianta stato attuale appartamento

Allegato 18: Scheda Dati Immobili appartamento sub 704
Allegato 19: Pratiche edilizie
Allegato 20: spese condominiali NON PERVENUTE
Allegato 21: mail creditori

Data generazione:
31-01-2020

L'Esperto alla stima
Isabella Tangari