

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. 163/2017

Giudice Delle Esecuzioni: Dott. ssa Simonetta Scirpo

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto Unico
Abitazione + Ripostiglio

Esperto alla stima:
Email:
Pec:

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Beni: Via Luigi Cadorna n. 28 – Opera (MI)

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione [A3]

Dati Catastali: foglio 5, particella 115, subalterno 9

Corpo: B

Categoria: Magazzino [C2]

Dati Catastali: foglio 5, particella 193, subalterno 2

2. Stato di possesso

Beni: Via Luigi Cadorna n. 28 – Opera (MI)

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato da uno degli esecutati e dalla sua famiglia

Corpo: B

Possesso: Occupato da uno degli esecutati e dalla sua famiglia

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Beni: Via Luigi Cadorna n. 28 – Opera (MI)

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Beni: Via Luigi Cadorna n. 28 – Opera (MI)

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: [REDACTED]

Corpo: B

Creditori Iscritti: [REDACTED]

5. Comproprietari

Beni: Via Luigi Cadorna n. 28 – Opera (MI)

Lotto: 001

Corpo: A

Altri comproprietari non esecutati: nessuno

Corpo: B

Altri comproprietari non esecutati: nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Luigi Cadorna n. 28 – Opera (MI)

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: Nessuna risultante dai RR.II

Corpo: B

Misure Penali: Nessuna risultante dai RR.II

7. Continuità delle trascrizioni

Beni: Via Luigi Cadorna n. 28 – Opera (MI)

Lotto: 001

Corpo: A
Continuità delle trascrizioni: SI
Corpo: B
Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Beni: Via Luigi Cadorna n. 28 – Opera (MI)

Lotto Unico: (A+B)

Prezzo da libero quota di 1/1 al netto delle decurtazioni: € 104.000,00

Prezzo da occupato quota di 1/1 al netto delle decurtazioni: € 83.200,00

Beni in **Opera (MI)**
Via Luigi Cadorna n. 28

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Trattasi di immobili facenti parte del medesimo fabbricato e precisamente di un'unità immobiliare (A/3) ad uso residenziale ubicata al piano 1 dell'edificio e di N.1 magazzino/ripostiglio (C/2) posto al piano terra in corpo staccato; pertanto, viste le caratteristiche dei beni, si ritiene formare un UNICO LOTTO.

A Identificativo corpo:**Abitazione di tipo economico [A3] sita in Opera (MI), Via Luigi Cadorna n. 28**

Unità immobiliare posta al piano primo del fabbricato, composta da ingresso/corridoio, un locale giorno/notte, una cucina abitabile, un ripostiglio finestrato ed un bagno finestrato.

Quota e tipologia del diritto

- [REDACTED] nato in PAKISTAN il 18/08/1978, c.f. [REDACTED]
per proprietà per 1/2

- [REDACTED] nato in PAKISTAN il 04/01/1980, c.f. [REDACTED]
per proprietà per 1/2

Pignoramento: quota di 1/1 a favore di [REDACTED]

Comproprietari non eseguiti:
nessuno

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

- [REDACTED] nato in PAKISTAN il 18/08/1978, c.f. [REDACTED]
per proprietà per 1/2;

- [REDACTED] nato in PAKISTAN il 04/01/1980, c.f. [REDACTED]
per proprietà per 1/2.

Abitazione di tipo economico: Fg. 5, Mapp. 115, Sub. 9, Cat A/3, classe 2, consistenza: 3 vani, Sup. Catastale - ; Rendita € 201,42 – Via Luigi Cadorna n. 28 piano: 1.

Dati derivanti da:

- Variazione toponomastica del 22/02/2005 protocollo n. mi0175035 in atti dal 22/02/2005 variazione di toponomastica (n. 41661.1/2005);
- Variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

Coerenze dell'abitazione da est come da rogito del 2007 con scheda catastale allegata: appartamento di terzi, parti comuni (ballatoio comune e vano scale), altro appartamento di terzi, via Matteotti.
Salvo errori e come meglio in fatto.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

Alla data del sopralluogo (24/11/2017) l'immobile in oggetto è risultato corrispondente alla scheda catastale presentata al N.C.E.U in data 19/01/1958.

Note: nella scheda manca l'indicazione del nord.

(All. N.3: ultima scheda catastale presentata al N.C.E.U in data 19/01/1958, visura catastale ed estratto di mappa)

B Identificativo corpo:

Ripostiglio [C2] sito in Opera (MI), Via Luigi Cadorna n. 28

Vano ad uso ripostiglio posto al piano terra del fabbricato in corpo staccato.

Quota e tipologia del diritto

- [REDACTED] nato in PAKISTAN il 18/08/1978, c.f. [REDACTED]

per proprietà per 1/2

- [REDACTED] nato in PAKISTAN il 04/01/1980, c.f. [REDACTED]

per proprietà per 1/2

Pignoramento: quota di 1/1 a favore di [REDACTED]

Comproprietari non eseguiti:

nessuno

Identificato al catasto Fabbricati di Opera:

Intestazione:

- [REDACTED] nato in PAKISTAN il 18/08/1978, c.f. [REDACTED]

per proprietà per 1/2

- [REDACTED] nato in PAKISTAN il 04/01/1980, c.f. [REDACTED]

per proprietà per 1/2

Ripostiglio: Fg. 5, Mapp. 193, Sub. 2, Cat C/2, classe 4, - consistenza: 6 mq, Sup. Catastale 6 mq; Rendita € 10,54- Via Luigi Cadorna n. 28 piano: T.

Dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

- Variazione toponomastica del 22/02/2005 protocollo n. mi0175100 in atti dal 22/02/2005 variazione di toponomastica (n. 41715.1/2005);

- Variazione del 20/05/1992 in atti dal 10/06/1993 variazione da progetto finalizzato (n.c00158/1990)

- Impianto meccanografico del 30/06/1987

Coerenze del ripostiglio da est come da rogito del 2007 con scheda catastale allegata:

cortile comune, proprietà di terzi su tre lati.

Salvo errori e come meglio in fatto.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

Alla data del sopralluogo (24/11/2017) l'immobile in oggetto è risultato corrispondente alla scheda catastale presentata al N.C.E.U in data 31/07/1979.

(All. N.3: ultima scheda catastale presentata al N.C.E.U in data 31/07/1979, visura catastale ed estratto di mappa)

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: gli immobili oggetto di esecuzione sono situati in zona semi centrale del comune di Opera, piccolo Comune compreso fra Tolcinasco e Locate Triulzi.

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con limitata 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 residenziali

Principali collegamenti pubblici: Il territorio di Opera è lambito dalla tangenziale ovest di Milano e dall'autostrada Milano Genova dei Giovi.

Il comune di Opera è attraversato dalle Linee 222, 221 e 172 di trasporto pubblico che garantiscono il collegamento con la stazione ferroviaria di Pieve Emanuele

Servizi offerti dalla zona: mediamente dotata di tutti i servizi con sufficiente presenza nelle vicinanze di attività commerciali al dettaglio, uffici pubblici, centri sportivi, banche, luoghi di culto ed aree a verde.

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativi capo: A+B

Il sopralluogo è stato effettuato in data 24/11/2017 con il Custode nominato nella persona dell'Avvocato [REDACTED].

I beni sono risultati, al momento del sopralluogo, occupati dal Sig. [REDACTED], esecutato, che ha dichiarato alla scrivente di vivere stabilmente nell'immobile con la moglie e con 4 dei loro 6 figli, tutti minorenni.

- ✓ Dall'indagine effettuata presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate, alla data del 28/09/2017, non risultano in essere contratti di locazione/comodato, per gli immobili in oggetto, a nome dei debitori quali dante causa.

(ispezione agenzia entrate e risposta degli uffici competenti, 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 31/03/2017, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo agli esecutati e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Milano 2, con estrazione di note, per nominativi e per immobili, alla data del 18/12/2017, 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 09/10/2007 ai nn. 151397/40063 relativa ad **Ipoteca Volontaria - Concessione a garanzia di Mutuo** costituita con atto a firma del Dott. [REDACTED] Notaio in Pieve Emanuele (MI) in data 28/09/2007, Rep. n. 1568/958 a favore di [REDACTED] con sede in MILANO (MI) cf. [REDACTED], a carico degli esecutati, Sigg. [REDACTED] e [REDACTED], ciascuno per quota di ½, gravante sulla piena proprietà degli immobili oggetto della presente, identificati al Catasto Fabbricati di Opera al fg. 5, mapp. 115, sub. 9, e fg.5, mapp. 193 sub 2.

Importo capitale: € 162.000,00

Importo complessivo: € 243.000,00

Tasso interesse annuo 6,1%

Durata anni 30.

4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento: - Atto di Pignoramento Immobiliare del 10/01/2017 rep. n. 61871 promosso da [REDACTED], con sede in ROMA (RM) cf [REDACTED], **Trascritto a Milano 2 in data 29/03/2017 ai nn. 36132/23553**, contro i Sigg. [REDACTED] e [REDACTED], ciascuno per quota di ½, gravante sulla quota di 1/1 degli immobili in oggetto, identificati al Catasto Fabbricati di Opera al fg. 5, mapp. 115, sub. 9, e fg.5, mapp. 193 sub 2.

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

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Effettuato dalla scrivente.

4.3 Misure Penali

Nessuna risultante dai RR.II

(ispezione Agenzia Territorio Milano 2 mediante servizio di consultazione telematica per nominativo e per immobili + note estratte dalla scrivente, all. N.4)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Identificativo corpo: A+B

Abitazione + Ripostiglio in Opera (MI), Via Luigi Cadorna n. 28

La scrivente ha provveduto a richiedere all'amministrazione del condominio, Studio [REDACTED], la situazione debitoria per gli immobili in capo ai debitori 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 lavori straordinari previsti, eventuali spese condominiali scadute ed insolte con riferimento a tutti i condomini morosi ed eventuali cause in corso ed eventuale presenza di amianto nel fabbricato.

Si riporta la situazione debitoria degli esecutati con il Condominio, come da comunicazione mail (alla quale si rimanda) ricevuta dall'amministratore in data 20/12/2017 come segue:

Spese di gestione condominiale:

- Pendenze gestione 2016 Euro 102,01
- Pendenze gestione 2017 Euro 1.485,60.

Spese medie annue: Euro 1.500,00

Millesimi: 65,00

- L'amministratore riporta che non ci sono cause in corso né problemi con i vicini.
L'amministratore riporta infine di non essere a conoscenza di presenza di amianto nel fabbricato.

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

(Comunicazione mail + Regolamento di Condominio ricevuti dall'amministrazione, certificazione imp. Elettrico condominiale, all. N.5)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: il fabbricato non dispone degli elementi necessari al superamento delle barriere architettoniche

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NO

Affestazione Prestazione Energetica:

ripostiglio: naturalmente esente dagli obblighi

Abitazione:

L'immobile oggetto della presente, con impianto di riscaldamento Autonomo, è risultato sprovvisto, a seguito di consultazione al CEER, al momento del sopralluogo, di Attestato di Prestazione Energetica.

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, 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 31/03/2017, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo agli esecutati e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Milano 2, con estrazione di note, per nominativi e per immobili, alla data del 18/12/2017, si riporta quanto segue:

6.1. Attuali proprietari:

ai Sigg. [redacted] e [redacted] la piena proprietà dei beni, per quota di ½ ciascuno, è pervenuta dai Sigg. [redacted] e [redacted] con atto a rogito Notaio [redacted] di Pieve Emanuele (MI) in data 28/09/2007 n. 1567/957 di rep, **trascritto a Milano 2 in data 09/10/2007 ai nn. 151396/79809.**

Stralcio del rogito:

"In comune di Opera (Milano), nello stabile sito in Via Cadorna n. 28, le seguenti porzioni immobiliari: appartamento ad uso abitazione al piano primo, composto da tre locali, oltre servizi, con annesso vano ad uso ripostiglio al piano terreno, il tutto distinto nel catasto fabbricati di detto comune come segue: quanto all'appartamento: foglio 5, mappale 115 subalterno 9, via Luigi Cadorna n. 28, piano 1, categoria A/3, classe 2, vani 3, rendita catastale euro 201,42; quanto al ripostiglio: Foglio 5 mappale 193 subalterno 2, via Cadorna n. 28, piano T, categoria C/2, classe 4, consistenza metri quadrati 6, rendita catastale euro 10,54, Ai descritti beni compete la proporzionale quota di comproprietà indivisa sulle parti comuni dello stabile, area compresa, ai sensi dell'articolo 1117 codice civile. A migliore identificazione quanto in contratto risulta graficamente rappresentato dalle planimetrie che, date in visione ai comparanti, dagli stessi esaminate e sottoscritte per approvazione con me notaio, si allegano al presente atto sotto le lettere "A" e "B".

Prezzo convenuto per la vendita Euro 140.000,00.

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

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

6.2. Precedenti proprietari (ante ventennio):

6.2.1. Ai Sigg. [redacted] e [redacted] la piena proprietà dei beni è pervenuta dalla Sig. ra [redacted] in forza di atto di compravendita a rogito

Notaio [REDACTED] di Milano (MI) in data 08/04/1981 rep. 35404, trascritto a Milano 2 in data 24/04/1981 ai nn. 26071/20325.
(nota di trascrizione e estratta dalla scrivente, all. N.2)

7. PRATICHE EDILIZIE:

Il fabbricato, di cui sono parte gli immobili oggetto della presente, è stato edificato in parte in data anteriore al 1 settembre 1967 (per quanto riguarda l'appartamento) ed in parte in data posteriore al 1 settembre 1967 (per quanto riguarda il ripostiglio), in forza dei seguenti titoli, come rinvenuti dagli Uffici Tecnici preposti, a seguito di Istanza Accesso atti Edilizi presso l'ufficio Edilizia del Comune di Opera:

- ◆ Nulla Osta n. 92 del 29.10.1956 per ampliamento e sopraelevazione casa d'abitazione presentata da [REDACTED];
- ◆ Autorizzazione di Abitabilità n. 92 del 12.11.1957;
- ◆ Nulla Osta n. 98 del 04.06.1957 per esecuzione di lavori edili, presentata da [REDACTED] [REDACTED] per costruzione di una casa di civile abitazione in prolungamento della costruzione esistente;
- ◆ Autorizzazione di abitabilità del 10.12.1958 relativo al Nulla Osta n. 98 del 04.06.1957;
- ◆ Autorizzazione N.9940 del 01/12/1981 per lavori edili in Via Cadorna n. 28 consistenti in: "edificazione di inferriate alle finestre piano terra, installazione di cancello d'ingresso in ferro, installazione di boxes accessori ad uso ripostigli in lamiera prefabbricata e ristrutturazione del rustico esistente con destinazione ripostiglio".

(Istanza Accesso atti, Nulla Osta n. 92, Abitabilità n. 92, Nulla Osta n. 98, abitabilità n. 98+ stralcio tipi grafici significativi, Autorizzazione N.9940 del 01/12/1981 + stralcio tipi grafici significativi; all. N. 3- Pratiche edilizie)

7.1 Conformità edilizia, catastale e urbanistica:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo economico [A3]

Alla data del sopralluogo (24/11/2017) l'immobile in oggetto è risultato corrispondente alla scheda catastale con data 19/01/1958.

Alla data del sopralluogo (24/11/2017) l'immobile in oggetto è risultato corrispondente ai tipi grafici allegati ai titoli edilizi, a meno delle seguenti difformità:

- il locale ripostiglio risulta essere di maggiori dimensioni e con accesso dal corridoio anziché dalla cucina adiacente;
- diversa dimensione della finestra del bagno che è ad anta singola anziché doppia e non prosegue nel locale adiacente.

Pertanto l'eventuale futuro aggiudicatario dovrà (previa verifica dell'iter burocratico di proprio professionista di fiducia) provvedere alla regolarizzazione delle difformità riscontrate rispetto ai titoli edilizi mediante la presentazione di una pratica edilizia onerosa a Sanatoria.

Tali documentazioni, comprese di oblazioni e parcelle professionali di tecnici abilitati, hanno un costo indicativo di Euro 3.000,00 (fatte salve eventuali future diverse determinazioni degli organi preposti).

Identificativo corpo: B

Ripostiglio [C6]

Alla data del sopralluogo (24/11/2017) l'immobile in oggetto è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale presentata al NCEU in data 31/07/1979 ed ai tipi grafici allegati ai titoli edilizi.

Il fabbricato, di cui sono parte i beni in oggetto, è azionato, secondo il PGT di Opera, in PDR 01, carta di classificazione del territorio in edifici di impianto storico.

Descrizione: di cui ai Punti A+B

I beni oggetto della presente sono parte di un complesso condominiale costituito da un fabbricato edificato nella metà degli anni '50 ad angolo fra Via Matteotti e Via Cadorna ad uso civile abitazione di tre piani fuori terra, compreso il piano terra, con ripostigli edificati successivamente in corpo staccato ed affacciati su corte interna. L'accesso avviene da Via Luigi Cadorna n. 28.

Gli immobili oggetto della presente sono costituiti da un appartamento (A/3) ubicato al piano primo dell'edificio con ripostiglio (C/2) ubicato in corpo staccato al piano terra.

L'appartamento è posto al piano primo del fabbricato, con accesso da vano scala e ballatoio comune privo di ascensore e con doppia esposizione, a sud su corte comune ed a nord su Via Matteotti; è risultato composto, al momento del sopralluogo, da ingresso/corridoio, una cucina abitabile, un ampio ripostiglio con affaccio sul vano scala comune, una locale giorno/notte ed un bagno finestrato (attrezzato con lavabo, vaso, bidet, vasca ed attacchi lavatrice). Altezza interna netta mt. 3,00 circa.

Al pianoterra in corpo staccato è ubicato il locale ripostiglio; il vano ha pavimenti in battuto di cemento, pareti intonacate a civile, lastre di polistirolo a soffitto per isolamento e porta in metallo verniciato. Altezza interna netta mt. 2,00 circa.

Caratteristiche descrittive Sub. 9, mapp. 115- appartamento:

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

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

<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	finitura: stabiatura e mani di pittura condizioni: nella norma
<i>Pareti (interne):</i>	finiture: intonaco + mani di pittura condizioni: nella norma
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	Rivestimento in piastrelle di ceramica sino ad ah. 2,10 mt circa; ubicazione: cucina condizioni: sufficienti
	Rivestimento in piastrelle di ceramica sino ad ah. 2,10 mt circa; ubicazione: bagno condizioni: sufficienti
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di ceramica di vario formato e colore; ubicazione: tutti i locali condizioni: sufficienti
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta e singola a battente materiale: serramenti in alluminio con vetri doppi + tapparelle in pvc a protezione; condizioni: nella norma

<i>Infissi interni:</i>	tipologia: ad anta singola a battente in legno con specchiatura centrale in vetro, a soffietto in pvc nel locale ripostiglio; condizioni: risalenti all'epoca di costruzione (metà anni '50)
<i>Porta di primo e di secondo ingresso:</i>	tipologia e materiale: di tipo non blindato a doppio battente in legno; condizioni: sufficienti
<i>Impianti:</i>	
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia ed in parte a vista Certificazioni: NON rinvenute; a semplice vista non a norma
<i>Idrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: apparecchi sanitari e lavello cucina
<i>Acqua calda sanitaria (impianto):</i>	tipologia: Autonomo, alimentato da caldaia a gas ubicata in cucina; Certificazioni: NON rinvenute, si consiglia verifica
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: Autonomo, assente al momento del sopralluogo; la caldaia a gas è per solo produzione acs; diffusori: caloriferi; condizioni: nella norma
<i>Rivestimento facciata (componente edilizia):</i>	Facciata intonacata e verniciata di colore rosso prugna e dotata di cappotto termico esterno condizioni: buone
	Balconi/ballatoio: parapetti in ferro colore grigio chiaro con pannelli tipo "a maglia" in ferro. condizioni: nella norma
<i>Scala condominiale (componente edilizia):</i>	tipologia: doppia rampa rivestimento pianerottoli e gradini vano scala: in marmette di granigliato Condizioni: sufficienti
<i>Cancello di ingresso al fabbricato:</i>	tipologia e materiale: cancello ad anta doppia a battente in ferro verniciato di colore grigio a disegno semplice Condizioni: nella norma/buone
<i>Portineria:</i>	<u>assente</u>
<i>Ascensore:</i>	<u>assente</u>
<i>Video-citofono (impianto):</i>	presente
<i>Stato di conservazione interna del bene:</i>	Sufficienti seppur necessitante di manutenzione in alcune finiture ed impianti.
<i>Stato di conservazione e manutenzione parti comuni:</i>	Nella norma

Consistenza:

La superficie "lorda commerciale" dell'unità, di circa 76 mq è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (DPR n. 138 del 23/03/1998 - ex UNI

10750/2005) come segue:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale lorda mq circa	Coeff.	Superficie equivalente lorda mq circa
Appartamento P.1	sup lorda di pavimento	76,00	100%	76,00
		76,00		76,00

Caratteristiche descrittive Sub. 2, mapp. 193 - ripostiglio:

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

Plafoni (componente edilizia): finitura: cemento rivestito con pannelli di polistirolo
condizioni: modeste

Pareti (interne): finitura: stabiatura
condizioni: modeste

Pavim. Interna materiale: battuto di cemento
condizioni: sufficienti

Porte: tipologia: a battente singolo in metallo verniciato;
condizioni: nella norma

Stato di conservazione interna del bene: modesto

Stato di conservazione e manutenzione parti comuni: Nella norma

Consistenza:

La superficie "lorda commerciale" dell'unità, di circa 6 mq è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (DPR n. 138 del 23/03/1998 - ex UNI 10750/2005).

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, anche sensibili, 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 zona, borsino immobiliare.it, catasto di Milano, conoscenze personali nel settore;

- Osservatori del mercato:
 - o O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenda del Territorio - 1° semestre 2017 piazza di Opera: Centrale – Centro Urbano

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 con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, edilizia e/o catastale a carico dell'acquirente, e della particolarità di una vendita giudiziaria, il seguente più probabile valore venale attuale a corpo e non a misura

8.3 Valutazione corpi: LOTTO UNICO

A+B: Unità immobiliari

Stima sintetica comparativa parametrica

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
A: Unità Imm. P.1	76,00	€ 1.450,00	€ 110.200,00
B: Rip. di 6 mq circa		A corpo	€ 4.000,00

TOT			€ 114.200,00
Valore corpo			€ 114.200,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 114.200,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 114.200,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A+B:				€ 114.200,00

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:	- € 5.710,00
Spese condominiali insolte come ricevute dall'amministratore per l'anno in corso e l'anno precedente:	- € 1.587,61
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, edilizia e/o catastale carico dell'acquirente - indicative:	- € 3.000,00

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 insolte relative agli ultimi due anni di esercizio, 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:	€ 103.902,39
	<u>Arrot. € 104.000,00</u>

Prezzo base d'asta del lotto nello stato di "libero":	<u>€ 104.000,00</u>
--	----------------------------

Prezzo base d'asta del lotto nello stato di "occupato":	<u>€ 83.200,00</u>
---	--------------------

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

Quanto sopra la sottoscritta ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver bene operato al solo scopo di far conoscere al giudice la verità.

Con osservanza
Milano, 28 dicembre 2017

l'Esperto nominato
arch. XXXXXXXXXX

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 del 2007 reperito in conservatoria, note di trascrizione dei titoli estratte dalla scrivente.

Allegati N.3

Schede catastali, visure catastali, estratto di mappa

Allegati N.3 - Pratiche edilizie

Istanza Accesso atti, Nulla Osta n. 92, Abitabilità n. 92, Nulla Osta n. 98, Abitabilità n. 98 + stralcio tipi grafici significativi, Autorizzazione N.9940 del 01/12/1981 + stralcio tipi grafici significativi.

Allegati N.4

Ispezione Agenzia Territorio Milano 2 per nominativi e per immobili mediante servizio di consultazione telematica + Note estratte dalla scrivente.

Allegati N.5

Ispezione Agenzia delle Entrate e risposta uffici competenti;
Pendenze condominiali + Regolamento di Condominio e conformità imp. Elettrico condominiale ricevuti dall'amministratore.

Allegati N.6

Fotografie esterne ed interne.

Attestazione dell'invio della perizia alle parti