

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

UNICREDIT S.p.A.
CONTRO

N. Gen. Rep. **227/2013**

Giudice: Dott. Maria Gabriella Mennuni
Custode Giudiziario: AVV. LUCA SALATI

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: Arch. CRISTINA MARIA VITTORIA BRESCIANI

Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 9700

Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 10419

C.F. BRSCST63R60F2050 – P.IVA N. 11614980156

con studio in Milano –Viale Tibaldi.n.74

Telefono 0289422233 – Fax.028263433 Cellulare: 339/1630186

e-mail: studiobresciani@libero.it

Pec: 9700.bresciani@oamilano.it

Bene immobile sito in Milano
Via Negroli 23 Milano
Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Appartamento** sito Via Negroli 23, in Milano. Composto come segue: Piano 5°: ingresso, bagno, camera. Piano 6°: cucina, soggiorno, bagno e camera. L'unità immobiliare sviluppa su una superficie lorda di mq **123, 35** circa.

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

- B

Descrizione:

Foglio 395, particella 385, subalterno 66, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 7 vani. Superficie catastale totale 117 mq, totale escluse aree scoperte 113 mq. Rendita euro 813,43. Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze dell'appartamento in blocco unico, da nord in senso orario.

Piano quinto: spazio interno comune, corridoio comune, altro proprietà, cortile comune.

Piano sesto: altra proprietà, via Negroli, altra proprietà, cortile comune.

Coerenze della cantina, in blocco unico, da nord in senso orario. Corridoio comune, altra proprietà sul altri lati.

B. Piena proprietà per quota 1000/1000 di **Box auto** sito in via Negroli 23, in Milano. Si sviluppa su una superficie lorda di 15,43 mq.

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

- B dei beni con B

Descrizione:

Foglio 395, particella 691, subalterno 30, zona censuaria 2, categoria C/3, classe 7, consistenza 14 mq. Superficie catastale totale 15mq. Rendita euro 137,38. Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze della Box, in blocco unico, da nord in senso orario. Altra proprietà, via Negroli, altra proprietà, corsello comune.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona:** Semi periferica. Traffico sostenuto con difficoltà di parcheggio .
- Caratteristiche zone limitrofe:** residenziale /terziario
- Servizi offerti dalla zona:** Via Negroli si trova nella periferia Est di Milano, nel quartiere Viale Corsica. In auto si può raggiungere facilmente la tangenziale est di Milano e quindi tutti i nodi autostradali per Venezia, Torino e Bologna. La zona è ben servita da esercizi commerciali: LD Market, Via Negroli, 46; SUPERMERCATI SIGMA, via Negroli 23; OK Sigma, via Gaspare Aselli 27; Esselunga. Via Cervignano; Crai, Piazza Leonardo da Vinci 13. Scuole presenti nella zona: Scuola elementare Istituto Maria Consolatrice Viale Corsica, 82; Scuola elementare (primaria) Via Clericetti 22; Scuola elementare (primaria) Via Tajani 12 ; Scuola elementare (primaria) Piazza Leonardo Da Vinci 2; Scuola elementare (primaria) Via Mezzofanti 23; Scuola media (secondaria) Via Pascal, 35; Scuola Superiore Istituto Professionale per i Servizi Alberghieri e Ristorazione Via Valvassori Peroni, 8; Scuola Superiore Liceo Scientifico Viale Campania 6;
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
- Collegamenti pubblici (Km):** 0,100

3. STATO DI POSSESSO

L'unità immobiliare è **attualmente occupata** dagli esecutati e dalla loro famiglia.

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: **Nessuno**

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

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria: Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 7/03/2007. Notaio Varlese Valentina, c.f. VRLVNT68A43F839S. Numero di repertorio 11179/1389. Iscritto a Milano presso l'ufficio provinciale di Milano – Territorio, Servizio di pubblicità Immobiliare di Milano 1. Registro generale 18101, particolare 4050, presentazione n. 172 del 12/03/2007. Capitale euro 80.000. Interessi e spese per totale euro 120.000. Relativamente alle unità immobiliare di cui al punto A e B, a favore di BANCA AGRICOLA MANTOVANA SPA,

sede Mantova(MN), c.f. 02017160207, domicilio ipotecario eletto in Mantova – Corso Vittorio Emanuele 30. Relativamente alle unità immobiliari di cui ai punti A e B, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1. C , per quota 1/2 in regime di comunione legale.

Comunicazione n. 167 del 08/01/2010 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 18/06/2009. Cancellazione totale eseguita in data 11/01/2010 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993). Rettifiche: Non sono presenti rettifiche e formalità successive (nelle quali la nota è formalità di riferimento).

4.2.2. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria: Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 15/06/2009. Notaio Ruggiero Mauro, c.f. RGGMRA58A07A285K. Numero di repertorio 71840/15017. Iscritto a Milano presso l'ufficio provinciale di Milano – Territorio, Servizio di pubblicità Immobiliare di Milano 1. Registro generale 34909, particolare 7349, presentazione n. 430 del 2/07/2009. **Capitale euro 155.000. Interessi 77.500 euro. Totale euro 232.500,00.** Relativamente alle unità immobiliari di cui ai A e B, a favore di UNICREDIT FAMILY FINANCING BANK S.P.A., sede Milano, c.f. 05140920017, domicilio ipotecario eletto in Milano, Via Tortona n°33., per il diritto di proprietà per la quota di 1/1. Cont n qualità di debitore ipotecario, relativamente alle unità immobiliari di cui ai punti A e B, per diritto di proprietà, per quota ½, in regime di comunione legale.
Riferito limitatamente a corpo unico.

4.2.3.Pignoramento: Atto esecutivo o cautelare del 16/01/2016. Pubblico ufficiale, Tribunale di Milano C.F. 80151430156. Repertorio n. 1802. Trascrizione presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Milano 1 del 12/2/2016, registro generale 7987, particolare 5425, presentazione n. 1. Richiedente Notaio Rosario Franco, c.f. FRNRSR3E19B963A, Piazza Don Mapelli n° 1 – Sesto San Giovanni. A favore di UNICREDIT S.p.A., sede di Roma, c.f. 00348170101. Relativamente alle unità immobiliari di cui ai punti A e B, per il diritto di proprietà per la er diritto di proprietà, per quota 1/2 in regime di comunione legale.
Con atto di precetto notificato in data 19 novembre 2015 UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK S.P.A., Ora DOBANK S.P.A., ha intimato a Dario Giusep **euro 147. 623,79.**
Riferito limitatamente a corpo unico.

4.2.4. Altre trascrizioni: Ipoteca Legale derivante da "Ruolo (Art. 77 del D.P.R. N. 602, del 1973)", del 27/09/2012. Trascrizione presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Milano 1 del 12/10/2012, registro generale 51457, particolare 7636, presentazione n. 37. Pubblico ufficiale Equitalia Nord S.P.A. C.f. 07244730961, sede di Milano. Richiedente Pubblico ufficiale Equitalia Nord S.P.A. c.f. 07244730961, viale Dell'Innovazione 1/B – Milano. Relativamente alle unità immobiliari di cui ai punti A e B, per diritto di proprietà per quota 1/2. A favore di Equitalia Nord S.P.A., sede Milano, c.f. 07244730

4.2.5. Altre limitazioni d'uso: nessuna;

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia: non conforme.

Lo stato rilevato risulta nella quasi totalità conforme a quanto autorizzato. L'immobile attualmente si compone di un locale ad uso ingresso/disimpegno, un locale ad uso camera, un locale ad uso bagno ed un terrazzo al piano quinto. Al piano sesto trovano collocazione i locali ad uso cucina, soggiorno, una seconda camera da letto, un bagno ed un terrazzo. I due piani dell'abitazione sono collegati tra di loro tramite una scala interna.

L'immobile così distribuito, per dimensioni e rapporti aereo illuminanti risulta conforme alle normative vigenti.

Ad un più accurato esame si nota che le misure delle aperture, indicate nel progetto presentato nel 1992, non corrispondono alle misure rilevate attualmente. Si esclude che in fase di ristrutturazione queste siano state modificate, perché si noterebbe una difformità rispetto alle aperture degli altri appartamenti, pertanto si ritiene che nel 1992 siano state riportate le misure apribili ai fini del calcolo R.AI. al netto dei telai e non le misure dei vani finestra misurate convenzionalmente al lordo dei telai come indicato dall'art. 3.4.9. (Apertura dei serramenti) del R.E. del Comune di Milano.

Nell'elaborato grafico sono state messe in evidenza le piccole modifiche interne riscontrate rispetto a quanto autorizzato nel 1992 e quanto attualmente rilevato. Trattasi della costruzione di un muretto di separazione della doccia nel bagno al piano d'ingresso, di un tramezzo nella camera 1 che ne riduce di poco le dimensioni autorizzate, e di una diversa disposizione del muro che delimita il bagno al piano superiore (sesto), tali modifiche non comportano modifiche sostanziali sia nella distribuzione che nelle dimensioni dei locali autorizzati.

Lo stato di fatto rilevato dell'unità immobiliare in oggetto risulta conforme alla normativa vigente.

Le piccole difformità possono essere sanate presentando Comunicazione di Inizio Attività Edilizia Libera Asseverata CILA presso gli sportelli del Municipio di competenza zonale allegando il pagamento della sanzione pari ad € 1.000,00 il tutto ai sensi della art. 6 DPR 380/2001 oltre ad oneri tecnici.

4.3.2. Conformità catastale: non conforme

Anche la scheda catastale presenta delle piccole difformità e sarà quindi da presentarne una nuova.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie media annue di gestione immobile 2015/2016: € 2.878,74
Spese straordinarie di ristrutturazione immobile già deliberate e da
Deliberare: € 24.139,22
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 4.154,21
Cause in corso: nessuna
Atti ablativi: nessuno

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

APPARTAMENTO

6.1 Attuali proprietari: (dal 7/03/2007)

- Bos eppe.

In forza di atto di compravendita a firma del notaio Varlese Valentina, c.f. VRLVNT68A43F839S, in data 7/03/2007, numero di repertorio 11178/1388. Trascritto presso la Conservatoria dei RR di Milano 1, in data 12/03/2007, registro generale 18100, particolare 10448. Presentazione n. 171. Relativamente alle unità immobiliari di cui ai punti A e B. A favore di B na Enrica nata a Arona il 25/06/1960, c.f. CRMTNN60H65A429T, relativamente all'unità immobiliare di cui ai punti A, per diritto di proprietà, per quota ½ in regime di bene personale.

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

6.2.1 (dal 13/10/1992 al 7/03/2007)

- Cristofori Massimo nato a Bordighera il 18/04/1957, c.f. CRSM57D18A984Z, relativamente alla unità immobiliare di cui ai punti A, per diritto di proprietà, per quota ½ in regime di bene personale.
- Caramella Tiziana Enrica nata a Arona il 25/06/1960, c.f. CRM TNN 60H65 A429 T, relativamente alle unità immobiliari di cui ai punti A, per diritto di proprietà, per quota ½, in regime di bene personale. In forza di scrittura privata del 13/10/1992 Voltura in atti dal 28/06/2000 repertorio n.: 6096 Rogante: Morsello Salvo Sede: Bollate Registrazione: UR Volume: 2V n: 2161 del 20/10/1992 (n. 224831.1/1992).

6.2.2 (fino al 13/10/1992)

I.A.C.P.M. Istituto Autonomo Case Popolari della Provincia di Milano, c.f. 01349670156.

BOX

6.3 Attuali proprietari: (dal 7/03/2007)

- B comunione dei beni con

per 1/2 in regime di comunione dei beni con i B ente all'unità immobiliare di cui al punto B, per diritto di proprietà, per quota 1/2 in regime di comunione legale.

6.4 Precedenti proprietari (nel ventennio):

6.4.1 (dal 21/05/1992 al 7/03/2007)

- Cristofori Massimo nato a Bordighera il 18/04/1957, c.f. RSMSM57D18A984Z, relativamente all'unità immobiliare di cui al punto B, per diritto di proprietà, per quota 1/2 in regime comunione legale;
- Caramella Tiziana Enrica nata a Arona il 25/06/1960, c.f. CRM TNN 60H65 A429 T, relativamente alla unità immobiliare di cui al punto B, per diritto di proprietà, per quota 1/2, in regime comunione legale.

6.4.2 (dal 23/01/2001 al 21/05/2002)

Condominio di Via Negrolì 23 con sede in Milano, c.f. 95525930152. Proprietà fino al 21/05/2002. Dati derivanti da costituzione del 23/07/2001 protocollo n. 713059 in atti dal 23/07/2001 Registrazione: costituzione (n. 6313.1/2001).

Trascrizione del 19/06/2002 - Registro Particolare 25663 Registro Generale 40842. Pubblico ufficiale Gallizia Giuseppe, repertorio 25448 del 21/05/2002 Atto tra vivi – Divisione- Documenti successivi correlati: 1- Trascrizione n. 6566 del 21/02/2014.

Rettifica a Trascrizione del 21/02/2014 - Registro Particolare 6566 Registro Generale 8642. Pubblico ufficiale Gallizia Giuseppe Repertorio 31337/9772 del 17/02/2014. Atto tra vivi , Divisione. Formalità di riferimento: Trascrizione n. 25663 del 2002.

7. PRATICHE EDILIZIE:

L'accesso agli atti di fabbrica presso il comune di Milano ha consentito di reperire i seguenti documenti:

- Documentazione relativa a modifiche interne, in conformità all'articolo 26 della legge n. 47 del 28/2/85;
- Licenza edilizia del 17/11/1953 atti 101904/21854;
- Relazione di terza visita, protocollo N. 1787/1954 del 31 marzo 1955 con la dicitura " in esito alle risultanze della visita vedi reperto regolamentare" ed evidenziate le unità abitative piani rialzato, 1,2,3,4,e,5° piano;
- Risulta **mancante il progetto VV.FF.** e **parere negativo sul rilascio dell'Abitabilità** anzi esiste un ampio carteggio nel quale il Comando dei

Vigili del Fuoco ribadisce continuamente ed in vari momenti che non è stato presentato nessun progetto ma che dalla loro analisi sia irregolare (irregolare costruzione) e non conforme alle normative e che pertanto si vota per un parere negativo ed una respinta e voto contrario all'abitabilità.

- Una ultima relazione scritta dal Comandante VV.FF. in persona Ingegnere Tosi del **10 aprile 1956** recita : " durante il lungo periodo di tempo trascorso la parte ha portato a termine la costruzione dell'edificio e dal 01 gennaio 1956 questo ha cominciato ad essere abitato. Attualmente su 126 alloggi ne sono occupati un centinaio. Questo comando richiama integralmente i suoi precedenti rapporti e la conclusione già espressa in data 10 gennaio 1954 ". Si richiama lo stesso : " Questo comando non ha nulla da aggiungere al suo precedente riferimento. Conferma pertanto il suo voto contrario all'approvazione del progetto presentato in esame dall'Ingegnere Ciribini e respinto per mancata osservanza di fondamentali criteri di prevenzione Incendi ... si fa presente che dal dicembre 1953 sino al febbraio 1954 i lavori di costruzione dell'edificio sono stati sospesi ciò che fece pensare ad una sospensione imposta dalle Autorità competenti in riferimento alle irregolarità denunciate da questo comando I lavori sono stati finora condotti in discordanza dei concetti di sicurezza richiesti da questo comando il quale , fin d'ora dichiara pertanto di fare voto **contrario ad una eventuale richiesta della parte per ottenere la licenza di abitabilità per l'edificio di via Negrolì 23.**"
- Infatti è del 11 dicembre 1953 una richiesta dell'Ufficio tecnico del comune di Milano che chiedeva al Comando dei VV.FF. di voler esaminare l'esposto e la proposta dell'Ingegnere Ciribini, Direttore dei lavori, poi esaminata ma di fatto nuovamente respinta.
- Il documento recante la relazione del 10.04.1956 riporta un ulteriore timbro dei VV.FF. datato 7.01.69, ad indicazione che a quella data rimaneva invariata la situazione.
- Si ritiene pertanto che la Relazione di Terza Visita del 31.03.1955 non abbia poi portato all'ottenimento della Licenza di Occupazione.

L'edificio pertanto non è provvisto di Abitabilità; trattandosi di concessione rilasciata ante 1993 ci si dovrà rivolgere all'Ufficio Agibilità del Settore Sportello Unico per l'Edilizia. Il Certificato di Agibilità (ex Abitabilità) verrà rilasciato per l'intero immobile e non per le singole porzioni immobiliari in relazione a quanto autorizzato nella Licenza iniziale. La domanda in carta bollata dovrà essere sottoscritta dall'amministratore del Condominio ed alla domanda dovranno essere allegati i seguenti documenti:

Certificato di collaudo delle opere in conglomerato cementizio (documento presente agli atti "Certificato di collaudo opere in c.a. n. 9759/55" del 21.03.1975)

Dichiarazione d'iscrizione al Catasto dell'intero immobile e dei Boxes/Autorimesse se esistenti.

Autocertificazione sottoscritta dal richiedente il Certificato di Agibilità (ex Abitabilità) e da un tecnico abilitato in cui si dichiara: a) la conformità dell'immobile al progetto approvato per effetto delle Concessioni e/o Licenze edilizie b) l'avvenuta prosciugatura dei muri c) la salubrità degli ambienti d) il collegamento degli scarichi alla rete fognaria comunale.

Certificato Prevenzione Incendi.

Lo stesso non ancora ottenuto ma subordinato all'adeguamento progettuale dell'edificio stesso, già edificato, alla normativa vigente in tema di prevenzione

incendi. Il costo del progetto tecnico si potrà preventivare in circa 20.000,00 euro mentre non sono quantificabili i lavori di adeguamento

Elenco delle unità immobiliari, piano per piano, dello stato attuale dell'intero fabbricato (datato, firmato e timbrato dal tecnico che lo redige) unitamente a n.2 planimetrie della fognatura.

Descrizione appartamento di cui ai punti A e B

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Appartamento** sito Via Negroli 23, in Milano. Composto come segue: Piano 5°: ingresso, bagno, camera. Piano 6°: cucina, soggiorno, bagno e camera. L'unità immobiliare sviluppa su una superficie lorda di mq **123, 36** circa.

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

- beni co

Descrizione:

Foglio 395, particella 385, subalterno 66, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 7 vani. Superficie catastale totale 117 mq, totale escluse aree scoperte 113 mq. Rendita euro 813,43. Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze dell'appartamento in blocco unico, da nord in senso orario.

Piano quinto: spazio interno comune, corridoio comune, altro proprietà, cortile comune.

Piano sesto: altra proprietà, via Negroli, altra proprietà, cortile comune.

Coerenze della cantina, in blocco unico, da nord in senso orario. Corridoio comune, altra proprietà sul altri lati.

B. Piena proprietà per quota 1000/1000 di Box auto sito in via Negroli 23, in Milano. Si sviluppa su una superficie lorda di 15,43 mq.

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

- Bo il 31/07/1950, c.f. comunione dei beni con

Descrizione:

Foglio 395, particella 691, subalterno 30, zona censuaria 2, categoria C/3, classe 7, consistenza 14 mq. Superficie catastale totale 15mq. Rendita euro 137,38. Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di Superficie.

Coerenze della Box, in blocco unico, da nord in senso orario. Altra proprietà, via Negroli, altra proprietà, corsello comune.

L'edificio è stato costruito nel 1953. L'unità immobiliare A ha un'altezza interna di circa 2,80 m.

UNITA' IMMOBILIARE A: Appartamento

Il Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Piano quinto					
Appartamento	32,50	1	32,50	Ovest	Ottime
Balcone	3,14	0,25	0,78		
Piano sesto					
Appartamento	85,74	1	85,74	Ovest-Est	Ottime
Balcone	12,85	0,25	3,21		
Cantina	4,50	0,25	1,12		
<hr/>					
<hr/>					
Totale			123,35 mq		

UNITA' IMMOBILIARE B: BOX

Il Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
BOX	15,43	1	15,43	Ovest	Buone
<hr/>					
<hr/>					
Totale			15,43 mq		

Caratteristiche descrittive Appartamento:

<i>Fondazioni (struttura):</i>	materiale/tipologia: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Strutture verticali (struttura):</i>	materiale: pilastri in cemento armato e laterizi. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Travi (struttura):</i>	materiale: cemento armato Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Solai (struttura):</i>	tipologia: latero-cemento; Condizione: buona Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Muratura (struttura):</i>	tipologia: laterizi con intonaco e tinteggiatura per esterni Condizioni ottime: restaurata recentemente. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Copertura (struttura e rivestimento)</i>	tipologia: tetto a falda. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia: ante a battente in legno. Condizioni : ottime. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: ante a battente in metallo vetro doppio. Condizioni ottime. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Plafoni(componente edilizia):</i>	materiale: stabilitura e varie mani di pittura. Condizioni ottime. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Pareti (interne):</i>	materiale: forati + intonaco + tinteggiatura Condizioni ottime. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ubicazione: cucina e bagni, materiale ceramica su quattro lati. Condizioni ottime Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

- Pavimenti :*
(componente edilizia): ubicazione: in tutta la casa. Parquet al piano sesto in sala e stanza da letto. Piastrelle di ceramica in bagno e cucina. Al piano quinto ceramica. Condizioni ottime.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Portone di ingresso*
(componente edilizia): tipologia: porta in legno rinforzata. Condizioni ottime.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Antenna collettiva*
(componente edilizia): tipologia: centralizzata
Condizione: buone
Certificazione = non conosciuta
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Antifurto (componente edilizia):* tipologia: non presente
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Gas (impianto):* alimentazione: gas metano per cucina e boiler a gas.
condizioni: funzionante
certificazioni: non conosciute
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Elettrico (impianto):* tipologia: sottotraccia, tensione: 220V,
condizioni: funzionante. Certificazioni: non conosciute
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Fognatura (impianto):* tipologia: separata
Fognatura: comunale.
Condizioni: non ispezionata
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Telefonico (impianto):* tipologia: sottotraccia. Condizioni non conosciute.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Citofonico (impianto):* Tipologia: audio
condizioni: funzionante
Certificazioni: non conosciute
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Idrico (impianto):* alimentazione: lavello e apparecchi sanitari;
Condizioni : funzionante
Certificazioni: non conosciute.
Bagno al piano sesto completo di vasca, tazza, bidet e due lavandini. Bagno al piano quinto completo di doccia, tazza, bidet e lavandino. Condizioni ottime.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Termico (impianto):* tipologia: impianto centralizzato. Riscaldamento a pannelli.
Condizioni: funzionante.
Certificazioni: non conosciute
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Scala interna*
(componente edilizia): Presente una scala interna tra il quinto e sesto piano. Struttura in cemento armato rivestita in legno. Condizioni ottime.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Certificazione energetica:	Non presente. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Ascensore(impianto)	Presente. Condizione: funzionante Certificazioni: da richiedere all'amministratore Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Condizionamento (componente edilizia):	tipologia: non presente. Condizioni: ===== Certificazioni: ===== Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Caratteristiche descrittive BOX:

Fondazioni (struttura):	materiale/tipologia: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Strutture verticali (struttura):	materiale: pilastri in cemento armato e laterizi. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Travi (struttura):	materiale: cemento armato Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Solai (struttura):	tipologia: latero-cemento; Condizione: buona Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Muratura (struttura):	tipologia: laterizi con intonaco e finteeggiatura per esterni Condizioni ottime. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Copertura (struttura e rivestimento)	tipologia: solai in latero-cemento. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Infissi interni (componente edilizia):	tipologia: non applicabile. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Infissi esterni (componente edilizia):	tipologia: non applicabile. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Plafoni(componente edilizia):	materiale: stabilitura e varie mani di pittura. Condizioni buone. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Pareti (interne):	materiale: non applicabile. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Rivestimento (componente edilizia):	Non applicabile Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

<i>Pavimenti :</i> <i>(componente edilizia):</i>	Battuto di cemento. Condizioni buone. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Portone di ingresso</i> <i>(componente edilizia):</i>	tipologia: porta basculante in metallo. Condizioni buone. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Antenna collettiva</i> <i>(componente edilizia):</i>	Non applicabile Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Antifurto (componente edilizia):</i>	tipologia: non presente Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Gas (impianto):</i>	Non applicabile. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: funzionante. Certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Fognatura (impianto):</i>	Non applicabile. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Telefonico (impianto):</i>	Non applicabile. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Citofonico (impianto):</i>	Non applicabile. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Idrico (impianto):</i>	Non applicabile. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Termico (impianto):</i>	Non applicabile. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Scala interna</i> <i>(componente edilizia):</i>	Non applicabile Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Certificazione energetica:</i>	Non prevista dalla normativa regionale. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Ascensore(impianto)</i>	Non presente. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Condizionamento</i> <i>(componente edilizia):</i>	Non applicabile. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1 Criterio di stima

APPARTAMENTO

In conformità a quanto sopra emerso a seguito del sopralluogo, la stima dell'immobile è stata eseguita tenendo conto dei diversi criteri di valutazione che senza dubbio concorrono alla formazione dello stesso valore quale ubicazione, consistenza, stato manutentivo, rifiniture, etc. e la comparazione con la medesima tipologia d'immobili nelle compravendite dell'ultimo semestre nella zona di ubicazione del nostro sia rispetto al valore pubblicato dalla Camera di Commercio di Milano, in Rilevazione dei prezzi degli Immobili sulla piazza di Milano e Provincia 1° semestre 2016, sia rispetto alla banca dati delle quotazioni immobiliari 1° semestre 2016 dell'Agenzia del Territorio.

Per quanto attiene alla determinazione della consistenza, ci si è avvalsi della planimetria ridisegnata sulla scorta del rilievo effettuato durante l'accesso comparandola con le schede catastali reperite e la Concessione Edilizia ed infine sulla base del calcolo della superficie commerciale ottenuta misurando al lordo le murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le pareti ad uso comune o con altra unità immobiliare). I muri interni sono computati per intero mentre i muri in comunione al 50%. A tale superficie vanno sommate le pertinenze esclusive se presenti ottenendo la superficie commerciale complessiva.

Il valore di vendita secondo l'Agenzia del Territorio per abitazioni di tipo economico, in condizioni ottime della zona, varia da **un minimo di euro 2.150 /mq** a un massimo di **euro 2.650/ mq** con una **media di euro 2.400/mq**.

Il valore di vendita invece secondo il borsino immobiliare della Camera di Commercio per appartamenti **ristrutturati**, varia da un **minimo di euro 2.700/mq** ad un **massimo di euro 3.200/mq, valore medio di 2.950/mq euro**. Tenendo presenti le considerazioni sopra esposte circa le caratteristiche tecniche, lo stato di conservazione dello stabile, le finiture esterne ed interne, gli impianti presenti, lo stato di manutenzione interno dell'unità immobiliare, l'ubicazione del cespite, la sua posizione e la vicinanza ai mezzi di trasporto e la commerciabilità reale del bene, si ritiene che all'attualità si possa stimare il valore del bene libero da vicoli nella media dei valori per immobili di buona fattura **porta alla determinazione di euro 2.675/mq**. Che moltiplicato per i metri quadri commerciali totali (mq. **123,35**) conducono al più probabile valore di mercato di **Euro 329.961,25**.

BOX

Il valore di vendita secondo l'Agenzia del Territorio per box in condizioni normali della zona, varia da **un minimo di euro 1.800 /mq** a un massimo di **euro 2.500/ mq** con una **media di euro 2.150/mq**. Che moltiplicato per i metri quadri commerciali, 15,43 mq, conducono al valore di mercato di euro **33.174,5**.

Il valore di vendita invece secondo il borsino immobiliare della Camera di Commercio per BOX, a corpo, varia da un **minimo di euro 24.000** ad un **massimo di euro 38.000, valore medio di 31.000 euro**.

Si ritiene pertanto che il valore di mercato più probabile possa essere la media tra euro 33.174,5 e 31.000, ovvero euro 32.087,25.

8.2. Fonti di informazioni

- Catasto di Milano;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano;
- Ufficio Tecnico del comune di Milano;
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
 - Rilevazione prezzi di mercato anno 2016 Prezziario Imm.re di Milano e provincia;
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agencia del Territorio - 2° semestre 2016.

3. Valutazioni corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Appartamento	123,35	€ 329.961,25	€ 329.961,25
B	BOX	15,43	€ 32.087,25	€ 32.087,25

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima Appartamento

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:

- € 16.498,07

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:

Nessuno

Spese tecniche per pratica edilizia in sanatoria:

Le piccole difformità possono essere sanate presentando Comunicazione di Inizio Attività Edilizia Libera Asseverata CILA presso gli sportelli del Municipio di competenza zonale allegando il pagamento della sanzione pari ad € 1.000,00 il tutto ai sensi della art. 6 DPR 380/2001 oltre ad oneri tecnici pari ad euro !.400,00 per il progetto e relazione tecnica ed euro 800,00 per la redazione della nuova scheda catastale a carico dell'acquirente.

€ 3.200,00

Mancanza requisiti anti- incendio: pratica VV.FF. e possibili lavori per messa a norma Pratica tecnica euro 20.000,00 messa a norma non quantificabile . quota a carico dell'acquirente:

€ 20.000,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

Giudizio di comoda divisibilità: non divisibile

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'appartamento al netto delle decurtazioni
nello stato di fatto in cui si trova libero da occupanti:

€ 313.463,29

Valore del Box :

€ 32.087,25

Valore totale Appartamento e Box

€ 345.550,54

Il perito estimatore
Arch. Cristina Maria Vittoria Bresciani