

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

CAPITAL MORTGAGE S.R.L.

e per essa

doBank S.p.A

contro:

[REDACTED]
[REDACTED]

N° Gen. Rep. 370/2016
data udienza ex art. 569 c.p.c.: **06.06.2017 ad ore 11:10**

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa Simona Caterbi**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001

Lotto 002

Esperto alla stima: Donatella Borgoglio Motta
Codice fiscale: BRGDTL48B46A182F
Partita IVA: 03258110158
Studio in: Via Leopardi 1 - 20123 Milano
Telefono: 0272023709
Fax: 0289098619
Email: do.mo@libero.it
Pec: borgoglio.2367@oamilano.it



INDICE SINTETICO

- 1. Dati Catastali**
- 1.1 Bene: **Abitazione** di categoria A/3 sita in via Padova n. 177 piano: 4; 20127 Milano
 Lotto: 001
 Corpo: A
 Categoria: A/3
 Dati Catastali: [REDACTED]
- 1.2 Bene **Cantina** di categoria C/2 sita in via Padova n. 177 piano: S1; 20127 Milano
 Lotto 002
 Corpo B
 Categoria C/2
 Dati Catastali [REDACTED]
- 2. Stato di Possesso**
- 2.1 Bene **Abitazione** di categoria A/3 sita in via Padova n. 177 piano: 4; 20127 Milano
 Lotto 001
 Corpo A
 Possesso **Occupato dal fratello e dalla cugina della debitrice senza titolo**
- 2.2 Bene **Cantina** di categoria C/2 sita in via Padova n. 177 piano: S1; 20127 Milano
 Lotto 002
 Corpo B
 Possesso **Libero in quanto i debitori risiedono in un'altra abitazione**
- 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili**
- 3.1 Bene **Abitazione** di categoria A/3 sita in via Padova n. 177 piano: 4; 20127 Milano
 Lotto 001
 Corpo A
 Accessibilità **Impossibile**
- 3.2 Bene **Cantina** di categoria C/2 sita in via Padova n. 177 piano: S1; 20127 Milano
 Lotto 002
 Corpo B
 Accessibilità **Impossibile**
- 4. Creditori Intervenuti**
- Corpo A **Abitazione** di categoria A/3 sita in via Padova n. 177 piano: 4; 20127 Milano
 Corpo B **Cantina** di categoria C/2 sita in via Padova n. 177 piano: S1; 20127 Milano
 Lotto 001 – 002
 Creditori **Nessuno**
- 5. Comproprietari**
- Corpo A **Abitazione** di categoria A/3 sita in via Padova n. 177 piano: 4; 20127 Milano
 Corpo B **Cantina** di categoria C/2 sita in via Padova n. 177 piano: S1; 20127 Milano
 Lotto 001 – 002
 Comproprietari **Nessuno oltre i proprietari**



INDICE ELABORATO PERITALE

1.	IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	pag. 5
2.	DESCRIZIONE GENERALE	pag. 6
3.	STATO DI POSSESSO	pag. 7
4.	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	pag. 7
5.	ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	pag. 9
6.	ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	pag. 10
7.	PRATICHE EDILIZIE	pag. 12
	DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA	pag. 13
8.	VALUTAZIONE COMPLESSIVA IMMOBILE	pag. 15



Beni in MILANO
VIA PADOVA n. 177 piano: 4-S1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo:

Corpo A **Abitazione** di categoria A/3 sita in via Padova n. 177 piano: 4; 20127 Milano
Corpo B **Cantina** di categoria C/2 sita in via Padova n. 177 piano: S1; 20127 Milano

Quota e tipologia del diritto:

[REDACTED]

N.B. [REDACTED] sono coniugati in regime di "comunione degli acquisti" secondo la propria legge nazionale

Intestazione immobili

Corpo A [REDACTED]
Corpo B [REDACTED]

Descrizione corpo:

Corpo A [REDACTED]
Corpo B [REDACTED]

Variazione Corpo A:

1. Variazione del 09/11/2015

Inserimento in visura dei dati di superficie.

Descrizione: [REDACTED]

Indirizzo: via Padova n. 177 piano: 4 Milano

Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

2. Variazione del 21/07/2005

Variazione nel classamento del 21/07/2005 protocollo n. MI0552990 in atti dal 1/07/2005
Variazione di classamento n. 99342.1/2005.

Descrizione: [REDACTED]

Indirizzo: VIA Padova n. 177 piano: 4 Milano

Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)



3. Divisione del 21/07/2004.

Divisione del 21/07/2004 protocollo n. MI0494851 in atti dal 21/07/2004.
Divisione n. 58092.1/2004.

Descrizione: [REDACTED]

Indirizzo: VIA Padova n. 177 piano: 4 Milano

Annotazioni: classamento proposto (D.M. 701/94)

4. Variazione del 01/01/1992.

Variazione del quadro tariffario

Descrizione: [REDACTED]

Indirizzo: via Padova n. 177 piano: 4 Milano

5. Dati da Impianto meccanografico del 30/06/1987

Descrizione: [REDACTED]

Indirizzo: via Padova n. 177 piano: 4 Milano

Variazione Corpo B:

1. Variazione del 09/11/2015

Inserimento in visura dei dati di superficie

Descrizione: [REDACTED]

Indirizzo: via Padova n. 177 piano: S1 Milano

Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

2. variazione del 23/11/2005 .

Variazione nel classamento del 23/11/2005 protocollo n.MI0784083 in atti dal 23/11/2005.

Variazione di classamento n.128664.1/2005.

Descrizione [REDACTED]

Indirizzo: via Padova n. 177 piano: S1 Milano

Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

3. Variazione del 23/11/2004.

Altre) del 23/11/2004 protocollo n. MI0768614 in atti dal 23/11/2004.

Accatastamento (n. 8576.1/2004)

Descrizione: [REDACTED]

Indirizzo: via Padova n. 177 piano: S1 Milano

Annotazioni: classamento proposto (D.M. 701/94)

Coerenze:

Corpo A confini da nord in senso orario: cortile comune, appartamento di proprietà di terzi (sub.701), pianerottolo comune di accesso, cortile comune, fabbricato alla particella 248, fabbricato alla particella 255.

Corpo B confini da nord in senso orario: corridoio comune d'accesso, cortile alla particella 251, particella 248, proprietà di terzi.

2. DESCRIZIONE GENERALE

L'immobile è ubicato in una zona periferica a nord-est di Milano: Viale Padova 177. L'unità immobiliare è inserita in un complesso edilizio composto da 2 corpi, il primo con affaccio diretto su via Padova mentre quello relativo all'unità immobiliare staggita si affaccia su di un cortile interno. Entrambi i corpi sono costituiti da 4 piani fuori terra, un piano rialzato e un piano interrato ove sono collocate le cantine.



Caratteristiche zona:	periferica
Area urbanistica:	residenziale
Centri limitrofi:	quartiere di Cimiano e quartiere di Crescenzago
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali
Attrazioni paesaggistiche:	nessuna
Principali collegamenti pubblici:	a circa 50 m si trova la fermata della linea autobus 56 a circa 500 m si trova la fermata Cimiano della linea verde MM3 (Gessate – Assago) a circa 1 km si trova la fermata Crescenzago della linea verde MM3 (Gessate – Assago)
Servizi	La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria: scuole d'infanzia e scuole medie, banche, ufficio postale e supermercati (a circa 5 minuti a piedi si trova un supermercato Coop).

3. STATO DI POSSESSO:

All'atto dell'accesso per l'inizio delle attività peritali, l'unità immobiliare era occupata dal sig. [REDACTED] nato il 18.08.1965 a Lubao Pampanga, fratello della debitrice e dalla sig.ra [REDACTED] nata il 18.03.1977 a Capas Tarlac residente a Milano in viale Ungheria,9 dal 19.03.2012 cugina della debitrice.

La sig.ra [REDACTED], che insieme al [REDACTED] risiedono in un'altra abitazione sita in Milano via Paruta Paolo, 32 come risulta dal certificato di residenza, è sopraggiunta mentre la sottoscritta svolgeva le Attività Peritali nell'appartamento, e ha riferito che non è in corso nessun tipo di locazione inerente al bene pignorato e che i sopra elencati parenti sono momentaneamente ospitati nell'appartamento. (ALLEGATO 6 c / 6 d)

La sottoscritta ha inoltrato alla Agenzia delle Entrate Milano 3 la richiesta dell'esistenza o meno di un eventuale contratto di locazione.

L'agenzia delle Entrate ha fatto pervenire alla scrivente la dichiarazione che non risultano contratti di locazione per il bene immobile oggetto della presente procedura esecutiva. (ALLEGATO 7).

Il sig. [REDACTED] alla richiesta di Certificato di Residenza presso l'ufficio anagrafe del Comune di Milano risulta cancellato dall'anagrafe della popolazione residente dal 13.01.2014 per irreperibilità ai sensi dell' art. 11 D.P.R. n. 223/89 (ALLEGATO 6 a – 6 b).

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. assegnazione casa coniugale
Nessuna
- 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:
Nessuno
- 4.1.4 Altre limitazioni d'uso
Nessuna.

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

- 4.2.1 **Iscrizioni**
- 4.2.1.1 **Iscrizione del 06/05/2005- Registro Generale N. 31185 Registro Particolare N. 7175.**
Iscrizione a seguito di scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 04/05/2005, numero di repertorio 13435/5799, a firma del dott. DE CICCIO ALESSANDRO Codice fiscale DCC LSN 67C11 F839 W notaio in PIOLTELLO



(MI), relativa a **Ipoteca Volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
a favore di
BANCA DI ROMA S.P.A. Sede ROMA (RM) codice fiscale 06978161005 domicilio ipotecario eletto Roma - viale Umberto Tupini 180
contro

[REDACTED]

Descrizione dei beni ipotecati:

1° - Abitazione

Descrizione [REDACTED]

Indirizzo: via Padova n. 177 piano: 4; 20127 Milano

2° - Cantina

Descrizione [REDACTED]

Indirizzo: via Padova n. 177 piano: S1 Milano

Dati relativi all'ipoteca

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

Capitale € 150.000,00

Tasso interesse annuo 3.634%

Interessi - Spese -

Totale € 300.000,00

Durata 30 anni

Riferito limitatamente a corpo unico

4.2.2 Trascrizioni

**4.2.2.1 Trascrizione del 10/03/2011 - Registro Particolare n. 9536
Registro Generale 14424**

Pignoramento a seguito di atto di precetto notificato il 18.11.2010 con il quale il Condominio di Milano via Padova n. 177 intimava alla signora Serrano Leila di pagare la somma di euro 3.007,18 oltre spese di notifica dell'atto di precetto, interessi sino al saldo e spese successive (atto di precetto fondato sul decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo n. 30967/10 – R.G.E n. 40508/10 emesso il 29.09.2010 e notificato con l'atto di precetto).

Visto il mancato pagamento il Tribunale di Milano ha pignorato il bene immobile di cui trattasi (appartamento) e più sotto meglio identificato e ha ingiunto la signora Serrano Leila di astenersi da qualsiasi atto che possa sottrarre alla garanzia del credito l'immobile.

La signora [REDACTED] e' nata nelle Filippine e precisamente a "Lubao".

Pignoramento effettuato da Ufficiale Giudiziario di Milano in data 29/01/2011

Numero di repertorio 1521 disposto da Tribunale di Milano

A favore di

Condominio di via Padova n. 177 Milano

relativamente all'immobile più sotto identificato

Contro

[REDACTED]

er 1/2 in regime di comunione dei beni

Descrizione dei beni pignorati

Descrizione: [REDACTED]

[REDACTED]



Alla data della perizia la procedura suddetta risulta chiusa in Cancelleria ma la trascrizione non è stata cancellata in Conservatoria

4.2.2.2 **Trascrizione del 11/03/2016 -Registro Particolare n. 9824**
Registro generale n. 14545

Pignoramento a seguito di atto di Precetto, a firma dell' avvocato Giorgio Sestini con studio in Piazzetta Guastalla 11 Milano, notificato in data 4.1.2016, con il quale si ingiungeva ai signori

[REDACTED]

Pignoramento effettuato da Ufficiale Giudiziario di Milano in data 02/02/2016
Numero di repertorio 4867 disposto dal Tribunale di Milano.

Descrizione dei beni pignorati

1° - Abitazione

Descrizione: [REDACTED]

Indirizzo: via Padova n. 177 piano: 4; 20127 Milano

2° - Cantina

Descrizione: [REDACTED]

Indirizzo: via Padova n. 177 piano: S1 Milano

Soggetti interessati

A favore

Capital Mortgage S.R.L. Sede VERONA (VR) Codice fiscale 09218891001relativamente ai beni qui sopra riportati. Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 di ciascuno di essi

Contro

[REDACTED]

4.2.3 **Altre trascrizioni**

4.2.3.1 **Trascrizione del 06/05/2005 - Registro Particolare 17451**
Registro Generale 31184

Trascrizione a seguito di scrittura privata con sottoscrizione autenticata a firma del dott. De Cicco Alessandro, notaio in Pioltello (MI),
Repertorio 13434/5798 del 04/05/2005 relativa a atto di compravendita.
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

4.2.4 **Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti**

Nessuno

4.2.5 **Misure penali**

Nessuna

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese gestione condominiale in riferimento a Condominio di via Padova, 177 Milano

Amministrazione: Studio Ambrosia via Padova, 224 – 20132 Milano

Mail: info@studioambrosia.it



Tel: 02 45478761

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile € 2.100,00

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile anno 2015/2016:	€	2.061,65
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile anno 2016/2017:	€	2.100,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate e scadute:	€	0,00
Totale spese condominiali scadute ed insolute al 30.04.2017	€	15.686,08

Totale delle spese arretrate relative a condomini morosi € 27.324,39**Cause in corso: nessuna****Millesimi di proprietà: 51,625****Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: impossibile****Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:**

si rimanda al regolamento di condominio. (ALLEGATO 5)

Attestazione Prestazione Energetica:

Non è stata reperita alcuna attestazione energetica

Avvertenze ulteriori:

Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi e acquisire presso l'amministratore dello stabile le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile, per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, ai sensi dell'art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché le eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**6.1 Attuali proprietari****Corpo A - Abitazione****6.1.1.A Attuali proprietari**

Attuali proprietari risultano essere, dal 4/05/2005 a oggi, i signori:

[REDACTED]

[REDACTED]

residenti entrambi in via Paruta Paolo n.32 Milano, divenuti proprietari in forza di atto di compravendita, scrittura privata con sottoscrizione autenticata, a firma del dott. DE CICCO ALESSANDRO, notaio in PIOLTELLO (MI), in data 04/05/2005, nota presentata con Modello Unico in atti dal 11/05/2005

Repertorio n.: 13434 .

Registrazione: Sede: Pioltello

COMPRAVENDITA (n. 17451.1/2005)

Riferito limitatamente a corpo unico.

Corpo B - Cantina**6.1.1.B Attuali proprietari**

Attuali proprietari risultano essere, dal 4/05/2005 a oggi, i signori:



residenti entrambi in via Paruta Paolo n. 32 Milano, divenuti proprietari in forza di atto di compravendita, scrittura privata con sottoscrizione autenticata, a firma del dott. DE CICCIO ALESSANDRO, notaio in PIOLTELLO (MI), in data 04/05/2005, nota presentata con Modello Unico in atti dal 11/05/2005

Repertorio n.: 13434 .

Registrazione: Sede: Pioltello

COMPRAVENDITA (n. 17451.1/2005)

Riferito limitatamente a corpo unico.

6.2 Precedenti proprietari

A - Abitazione

6.2.1.A Situazione degli intestati dal 21/07/2004

Proprietario fino al 4/05/2005 risulta essere il signor:

SORTINO Gennaro nato a Palma di Montechiaro il 07/10/1961

C.F.: SRTGNR61R07G282V, Proprietà per 1/1 fino al 04/05/2005

divenuto proprietario in forza di DIVISIONE del 21/07/2004 protocollo n. MI0494851 in atti dal 21/07/2004 Registrazione: DIVISIONE (n. 58092.1/2004).

Registrazione: DIVISIONE (n. 58092.1/2004)

Trascrizione del 06/05/2005 -- presso l'Ufficio provinciale di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare – Circoscrizione di Milano 1, Registro particolare n. 17451 Registro generale n. 31184.

Riferito limitatamente a corpo unico.

6.2.2.A Situazione degli intestati dal 05/11/2003.

Proprietario fino al 21/07/2004 risulta essere il signor:

SORTINO Gennaro nato a Palma di Montechiaro il 07/10/1961

C.F.: SRTGNR61R07G282V, Proprietà per 1/1, divenuto proprietario con atto

giudiziario trascritto in data 25/11/2003 - presso l'Ufficio provinciale di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare – Circoscrizione di Milano 1, Registro particolare n.

60523, Registro generale n. 93374 in forza di decreto di trasferimento immobili

del Tribunale di Milano del 05/11/2003 Repertorio n.: 2448 Trascritto in atti dal

26/11/2003 - Registrazione: Decreto di Trasferimento Immobili n. 60523.1/2003 -

con il quale è stata trasferita da Borroneo Annina a Sortino Gennaro il giorno 7

ottobre 1961 la quota intera dell'unità immobiliare sita in Milano, identificata al

foglio 203, particella 250 subalterno 13 dalla quale derivano le unità immobiliari

oggetto dell'esecuzione.

Riferito limitatamente a corpo unico.

6.2.3.A Situazione degli intestati relativa ad atto del 20/11/1984 (antecedente all'impianto meccanografico) .

Proprietaria fino al 05/11/2003 risulta essere la signora:

CATTANA Piera nata a MILANO il 16/12/1946 C.F. CTTPRI46T56F205L

Proprietà fino al 05/11/2003

divenuta proprietaria a seguito di "DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE)" del 20/11/1984 Voltura in atti dal 19/11/1994 Registrazione: Sede: MI-

LANO Volume: 85 n: 98 del 12/05/1985 successione di Cattana Mario (n.

225752.1/1989)

Riferito limitatamente a corpo unico.

6.2.4.A Situazione degli intestati relativa ad atto del 15/01/1978 (antecedente all'impianto meccanografico) .

Proprietario fino al 20/11/1984 essere i signori:

- **CATTANA Mario** nato a LU il 27/03/1911 C.F.: CTTMRA11C27E712G

Proprietà per 1/2 fino al 20/11/1984



- **METTI Maria** nata a LU il 09/06/1926 C.F.: MTTMRA26H49E712V
Proprietà per ½ fino al 20/11/1984
divenuti proprietari in forza di Scrittura Privata del 27/11/1984 Voltura in atti dal
31/08/1988 Repertorio n.: 53112 del 15/01/1978 Voltura in atti dal 09/09/1988
Repertorio n.: 109662 a firma del Dott. VISENTINI, notaio in BUSTO ARSIZIO.
Registrazione: UR Sede: MILANO Volume: 2 n: 68193 del 13/12/1984
(n. 192443/1986)
Registrazione: UR Sede: BUSTO ARSIZIO n: 710 del 03/02/1978 n. 5797/1978
Riferito limitatamente a corpo unico.

6.2.5.A Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

Proprietario fino al 15/01/1978 risulta essere il signor:

- **CATTANA Mario** nato a LU il 27/03/1911 C.F.: CTTMRA11C27E712G
Proprietà per 1/1 fino al 15/01/1978

Dati derivanti dall'impianto meccanografico del 30/06/1987.
Riferito limitatamente a corpo unico.

B - Cantina

6.2.1.B Situazione degli intestati dal 21/07/2004

Proprietario fino al 4/05/2005 risulta essere il signor:

- **SORTINO Gennaro** nato a Palma di Montechiaro il 07/10/1961
C.F.: SRTGNR61R07G282V, Proprietà per 1/1 fino al 04/05/2005

Dati derivanti da " ..ALTRE.." del 23/11/2004 protocollo n. MI0768614 in atti dal
23/11/2004.

Registrazione: ACCATASTAMENTO (n. 8576.1/2004)
Riferito limitatamente a corpo unico.

7. PRATICHE EDILIZIE

7.1 Conformità edilizia: dati ancora da esaminare presso Comune di Milano

L'accesso agli atti presso l'ufficio Visure Atti del Comune di Milano e la presa visione del fascicolo edilizio relativo all'unità di stima (richiesta in data 14.03.2017, non è ancora stata effettuata, nonostante i ripetuti solleciti, sia tramite mail sia verbali direttamente presso l'Ufficio di via Bernina.

Nel Rogito rep. n.13434 racc. n.5798 viene specificato che: (ALLEGATO 3)

- Il fabbricato è stato edificato in data anteriore al 1 settembre 1967.
- la Concessione in Sanatoria è stata rilasciata dal Comune di Milano, per opere edilizie n. 18316 in data 29.10.2003, nonché la relativa Certificazione di Agibilità/Abitabilità per concessioni in sanatoria.
- la denuncia di Inizio Attività ai sensi dell'art. 22 del D.P.R. 380/2001 è stata presentata presso il Comune di Milano in data 30.12.2003 n. 938.356/2003-0 per opere interne con frazionamento e spostamento servizio igienico.
- la Variante alla denuncia di Inizio Attività è stata presentata presso il Comune di Milano in data 08.07.2004 n. 727.843/2004

N.B.: sarà nostra premura inviare successivamente nel PCT l'integrazione dopo aver effettuato la visura degli Atti.

7.2 CONFORMITÀ URBANISTICA: dati ancora da esaminare presso Comune di Milano

Abitazione di tipo civile [A3]

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità:

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari:

Note sulla conformità:



7.3 CONFORMITA' CATASTALE: CONFORME

Alla data del sopralluogo 20.03.2017 l'immobile staggito risulta corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU del 21.07.2004.

DESCRIZIONE CORPO A: Abitazione [A/3]

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un appartamento, sito in viale Padova 177 a Milano posto al piano quarto, cantina di pertinenza sita al piano primo seminterrato.

L'appartamento, posizionato al piano quarto, raggiungibile esclusivamente tramite scale, è composto da un soggiorno con cucina a vista e accesso al balcone chiuso su tre lati, una camera matrimoniale e un bagno da cui si accede tramite un disimpegno dal locale soggiorno.

Lo stato manutentivo dell'intero appartamento è da considerarsi nel suo complesso discreto. Occorre evidenziare il pessimo stato manutentivo di tutti i plafoni con evidenti macchie di muffe e in particolare quella molto evidente riscontrata sul plafone della zona giorno.

Sopra l'U.I. staggita non risulta nessuna altra proprietà se non il tetto sovrastante che richiede una manutenzione straordinaria da parte del condominio il cui intervento annullerebbe tutte le zone di umidità e perdite riscontrate.

Superficie commerciale: **mq 51,00**

Piano: **4-S1 cantina**

Anno di costruzione: **antecedente anno 1967**

Stato manutentivo: **discreto ad eccezione dei plafoni danneggiati dalle infiltrazioni del tetto i cui lavori di rifacimento sono da attribuirsi al condominio**

Destinazione d'uso: **appartamento**

Accessibilità ai soggetti diversamente abili: **impossibile**

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE CORPO A
Componenti edilizie e costruttive

Fondazioni	Tipologia: cemento armato Condizioni: non verificate
Strutture verticali	Tipologia: pilastri in cemento armato Condizioni: non verificate
Solai:	Tipologia: cemento armato Condizioni: non verificate
Muratura	Tipologia: mattoni forati Condizioni: pessime dal lato esterno
Infissi esterni	Tipologia: serramenti in alluminio laccato avorio con doppio vetro, cassonetto in alluminio e tapparella in pvc. Condizioni: buone
Infissi interni	Tipologia: porte camera letto e bagno ante a battente in legno di noce tanganica chiaro. Porta d'ingresso principale blindata Condizioni: buone
Pavimentazione interna	Tipologia: zona giorno e zona notte pavimentazione in monocottura 30x30 Bagno pavimentazione in ceramica 20x20 Condizioni: buone



Plafoni	Tipologia: intonaco civile Condizioni: pessime zona notte e zona giorno presenti infiltrazioni e muffe derivanti dal tetto la cui manutenzione e/o rifacimento è di pertinenza condominiale
Rivestimento	Materiale: intonaco civile Bagno: piastrelle in ceramica H. 2.10 Angolo cottura: piastrelle in ceramica H. 1.60, di cui n. 9 sono distaccate Condizioni: discrete
Impianti	
Antenna collettiva	Tipologia: presente Condizioni: funzionante
Citofono	Tipologia: presente Condizioni: non funzionante
Elettrico	Tipologia: in parte sottotraccia tensione: 220V Condizioni: funzionante Certificazioni: non presenti
Gas	Tipologia: presente Condizioni: funzionante Certificazioni: nessuna
Idrico	Tipologia: sottotraccia Condizioni: Bagno completo di rubinetterie, lavabo, wc, bidet e piatto doccia Riscontrata perdita nello scarico del wc Certificazioni: nessuna
Telefonico	Tipologia: non si è riscontrata nessuna presa all'interno dell'immobile
Termico	Tipologia: riscaldamento centralizzato tramite termosifoni in ghisa. Presente caldaia per produzione di acqua calda ditta Ariston
Ascensore	assente
Condizionamento	assente

DESCRIZIONE CORPO B: Cantina [C/2]

Cantina sita in via Padova 177 posto al piano primo seminterrato. La cantina è raggiungibile esclusivamente tramite scale, presenta una porta a battente in ferro zincato verniciato, una pavimentazione in battuto di cemento e pareti perimetrali in malta cementizia.

La cantina di cui trattasi sviluppa una superficie commerciale di mq 3 circa.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Superficie commerciale delle unità immobiliari, secondo la norma UNI 15733 ex 10750. In particolare sono stati adottati i seguenti parametri:



100%	superfici calpestabili, delle superfici pareti divisorie interne, delle superfici pareti portanti interne e perimetrali
50%	superfici pareti perimetrali confinanti con altra proprietà
25%	balconi e terrazzi scoperti
35%	balconi e terrazzi chiusi su tre lati
25%	cantine ed accessori

Superfici Equivalenti in Base ai Criteri Estimativi della norma UNI 10750.2005e allegato C al D.P.R. n. 138/98				
Destinazione	Parametro	Superficie reale potenziale	Coeff.(%)	Superficie equivalente (mq)
Appartamento	Superficie potenziale coperta	47,44	100%	47,44
Balcone (chiuso su tre lati)	superficie potenziale	7,40	35%	2,59
Cantina	superficie potenziale	3,13	25%	0,78
TOTALE				50,81
TOTALE con arrotondamento				51,00

VALUTAZIONE IMMOBILE A + B: APPARTAMENTO CON CANTINA

8.1 Criterio di stima

Per garantire una stima il più possibile coerente con le condizioni di mercato, con la zona in cui è situato l'immobile, con le condizioni, le caratteristiche e l'età dell'unità immobiliare di cui trattasi, si è attuata una ricerca basata sui valori forniti dagli enti e osservatori sotto riportati e sulle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone del confronto estimativo. Il metodo adottato è il Market Comparison Approach (MCA) per la stima delle caratteristiche quantitative, con aggiustamenti sistematici ai prezzi di mercato rilevati, in base alle caratteristiche degli immobili di confronto, rispetto alle corrispondenti caratteristiche qualitative dell'immobile oggetto di stima (Coefficienti correttivi)

8.2 Fonti di informazione

Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Milano

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano

Ufficio Tecnico del Comune di Milano

O.M.I.

Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia delle Entrate – 2° semestre 2016 :
 €/mq 1.600/1.800 = valore massimo € 1.800 – 34% coefficiente correttivo = €/mq 1.200,00
 €/mq 1.200 x 51.00 mq = € 61.200,00

O.S.M.I.

Prezzi di mercato Borsa Imm.re di Milano – TeMA servizi immobiliari per l' Edilizia
 Camera di Commercio 2° semestre 2016 :
 €/mq. 1.500/1.800 = valore medio € 1.650 – 20% coefficiente correttivo = €/mq 1.300,00
 €/mq 1.300 x 51.00 mq = € 66.300,00

Agenzie Immobiliari di zona: €/mq. 1.600/1.900 = €/mq 1.750,00
 €/mq 1.750 x 51.00 mq = € 89.250,00

Considerando tutti gli elementi sopra descritti si ritiene possa essere stimato un dato di costo unitario al mq. (SEL) pari a circa **1.400,00 €/mq**

8.3 Valutazione corpo: Abitazione [A/3] Valore al mq. € 1.400,00



Destinazione	Superficie Equivalente (mq)	Valore Unitario (€ /mq)	Valore Complessivo (€)
Abitazione A/3 con balcone accessori: cantina	51,00	1.400,00	71.400,00

Valore di stima appartamento libero**€ 71.000,00****8.4 Adeguamenti e correzioni della stima (U.I libera)**

Riduzione del 5% per la differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per l'assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: (71.000,00 – 5% € 3.550,00)	€ 67.450,00
Rimborso di spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: (€ 2.100,00 anno x2)	- € 4.200,00
Spese tecniche di regolarizzazione catastale:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	63.250,00
--	-----------

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero"**€ 63.250,00**

data generazione:
Milano, 27.04.2017

L'Esperto alla stima
Donatella Borgoglio Motta

**ALLEGATI:**

1. Documentazione Cartografica;
2. Fotografie interne ed esterne del bene;
3. Rilievo dello stato di fatto.

ALLEGATI SU FOGLIO SEPARATO:

1. Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, nonché delle iscrizioni ipotecarie;
2. Descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze
3. Atto di provenienza;
4. Situazione debitoria con il Condominio;
5. Regolamento condominiale;
6. Certificati di Residenza;
 - 6 a. Certificato Anagrafico Storico Laxamana Jerry
 - 6 b. Certificato di Residenza Lenon Jingle
 - 6 c. Certificato di Residenza Serrano Ronnie
 - 6 d. Certificato di Residenza Serrano Leila
7. Istanza Agenzia delle Entrate relativa a Contratti di Locazione
8. Lettera di comunicazione inizio Attività Peritali;
9. Verbale di inizio Attività Peritali
10. Ricevute di avvenuta consegna della Perizia.

