

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE FORZATA

Contro:

N. GEN. REP. 775/2009



Giudice: Dott. Caterina TRENTINI

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: Arch. Anita SCHIVO

*Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 5885
Iscritto all'Albo del Tribunale Civile al n. 7700 e Penale al n. 279
C.F. SCHINTA62R53L219D – P.IVA N. 09929010156*

*con studio in MILANO – Via Felice CASATI n. 1/A
Telefono e fax 02/29.51.32.22 – Cellulare: 338/71.89.992
e-mail: anitaschivo@yahoo.it – PEC: schivo.5885@oamilano.it*

Giudice: Dott.ssa Caterina TRENTINI
Perito: Arch. Anita SCHIVO

Beni immobili siti in MILANO
Via ARQUA' n. 18 – Piano 2°- 5°
LOTTO 001 A (Appartamento con solaio)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 (1000/1000) di **APPARTAMENTO** sito in Milano – Via Arquà al civico 18 – piano 2°, posto in stabile di tipo POPOLARE, senza ascensore, composto da un ingresso su soggiorno e zona cottura "a vista", una camera, un disimpegno ed un bagno. L'unità immobiliare è dotata di **SOLAIO** di pertinenza al piano 5°.

TIPOLOGIA	TIPO	SITO IN	PIANO	COMPOSTO	
APPARTAMENTO	POPOLARE	Via Arquà al civico 18 - MILANO	1°	INGRESSI	1
				SOGGIORNO	-
				CUCINA	-
				CAMERE DA LETTO	1
				BAGNI	1
				BALCONI	-
				SOGGIORNO CON ANGOLO COTTURA	1
				DISIMPEGNI	1
SOLAIO	POPOLARE	Via Arquà al civico 18 - MILANO	5°	-	

IDENTIFICATO IN CATASTO COME SEGUE:

Intestazione:

NOME - COGNOME	NATO A	IL	CODICE FISCALE	PROPRIETÀ
		3		1000/1000*

* bene acquistato prima del matrimonio

Descrizione catastale:

Foglio	Mappale	Sub.	Piano	Zona Censuaria
236	63	12	2-5	2
Categoria	Classe	Vani	Superficie Catastale	Rendita Catastale
A/3	4	2.5	40m ²	€ 342,15

Variatione del 28.04.2016 – n°63371.1/2016 in atti del 28/04/2016 (protocollo n° MI0200012) per variazione TOPONOMASTICA a seguito di numero civico errato al meccanografico (veniva indicato il numero civico 12 anzichè quello corretto numero 18).

Coerenze da nord in senso orario:

APPARTAMENTO:	Ballatoio e cortile comuni, proprietà di altre ragioni, via Arquà ed altro appartamento.
SOLAIO:	Cortile, vano scala e corridoio d'accesso ai solai comuni ed altro vano di solaio.

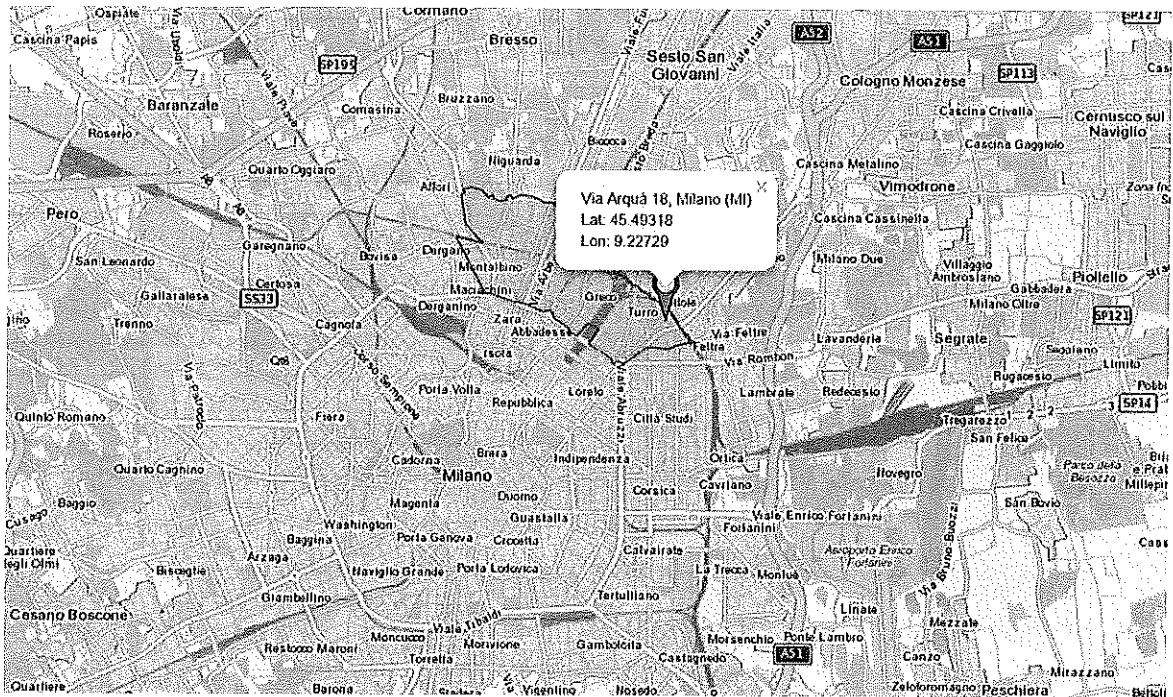
Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

(ALLEGATO N. 1 – Ispezioni catastali e planimetria catastale).

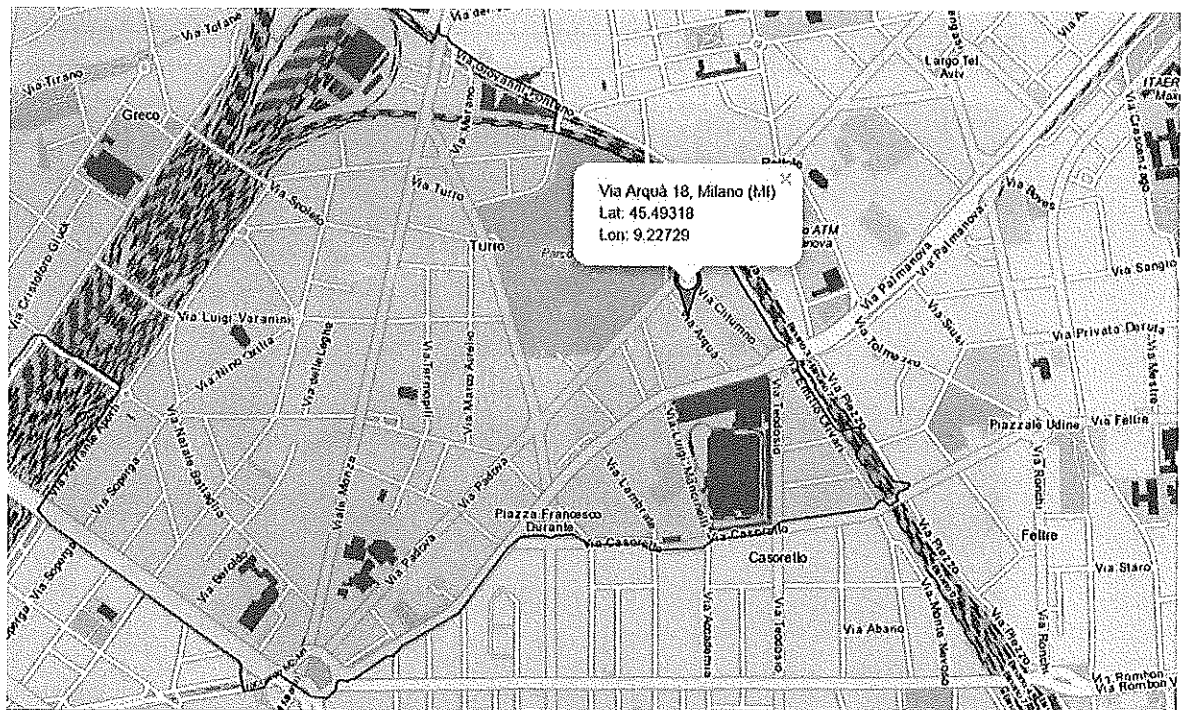
Giudice: Dott.ssa Caterina TRENTINI
Perito: Arch. Anita SCHIVO

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

MACROLOCALIZZAZIONE:



MICROLOCALIZZAZIONE:



CARATTERISTICHE ZONA:	Ubicazione:	Semi-periferica
	Traffico:	Discretamente sostenuto
	Parcheggi:	Sufficienti
CARATTERISTICHE ZONE LIMITROFE:	Residenziale:	Si
	Commerciale:	Si
SERVIZI OFFERTI DALLA ZONA:	Farmacie	Buono
	Comune	Buono
	Negozi al dettaglio	Discreto
	Parco giochi	Buono
	Polizia locale	Buono
	Scuola elementare	Buono
	Scuola materna:	Buono
	Scuola media inferiore:	Buono
	Scuola media superiore:	Buono
	Supermercati:	Buono
	Ospedale:	Buono
	Spazi verdi:	Buono
	Stazione ferroviaria:	Buono
	La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria:	Si
COLLEGAMENTI PUBBLICI (Km):	Fermata autobus n. 56	100 m circa
	Fermata metro M1-TURRO	1000 m circa
	Fermata metro M1-ROVERETO	1000 m circa
	Fermata metro M1 PASTEUR	1000 m circa
	Aeroporto di MI-linate	15 Km circa

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

VIA ARQUÀ – ESTERNI



VIA ARQUÀ – ESTERNI



VIA ARQUÀ – ESTERNI



VIA ARQUÀ – ESTERNI

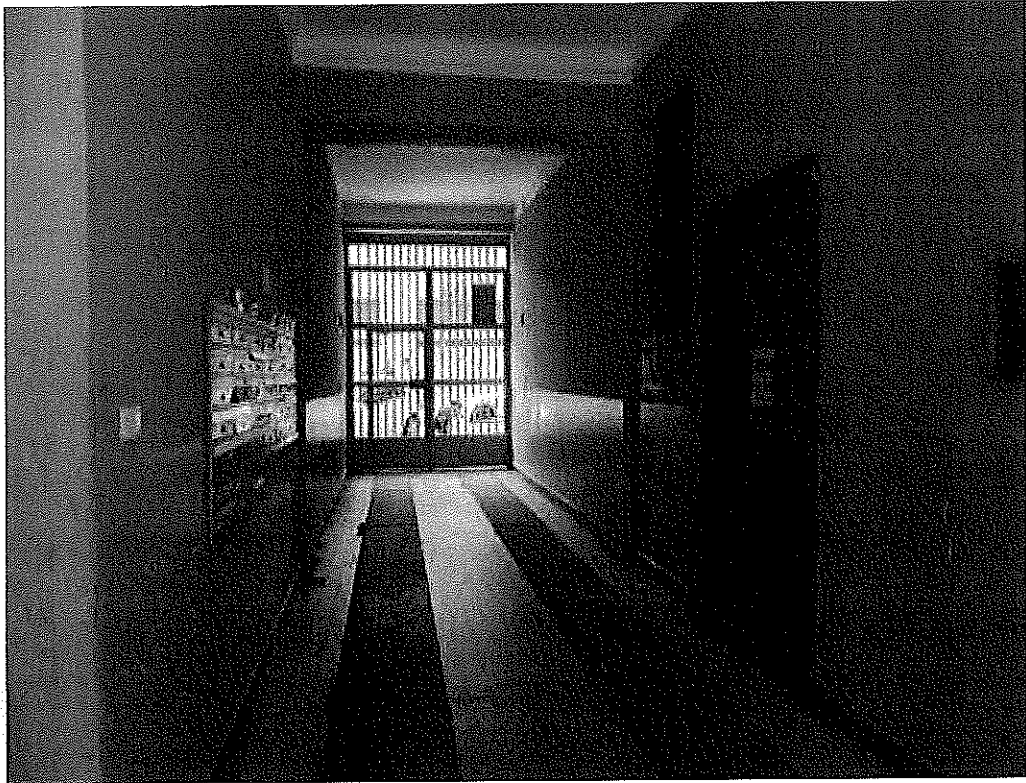


VIA ARQUÀ, 18 – FACCIATA INTERNA



Giudice: Dott.ssa Caterina TRENTINI
Perito: Arch. Anita SCHIVO

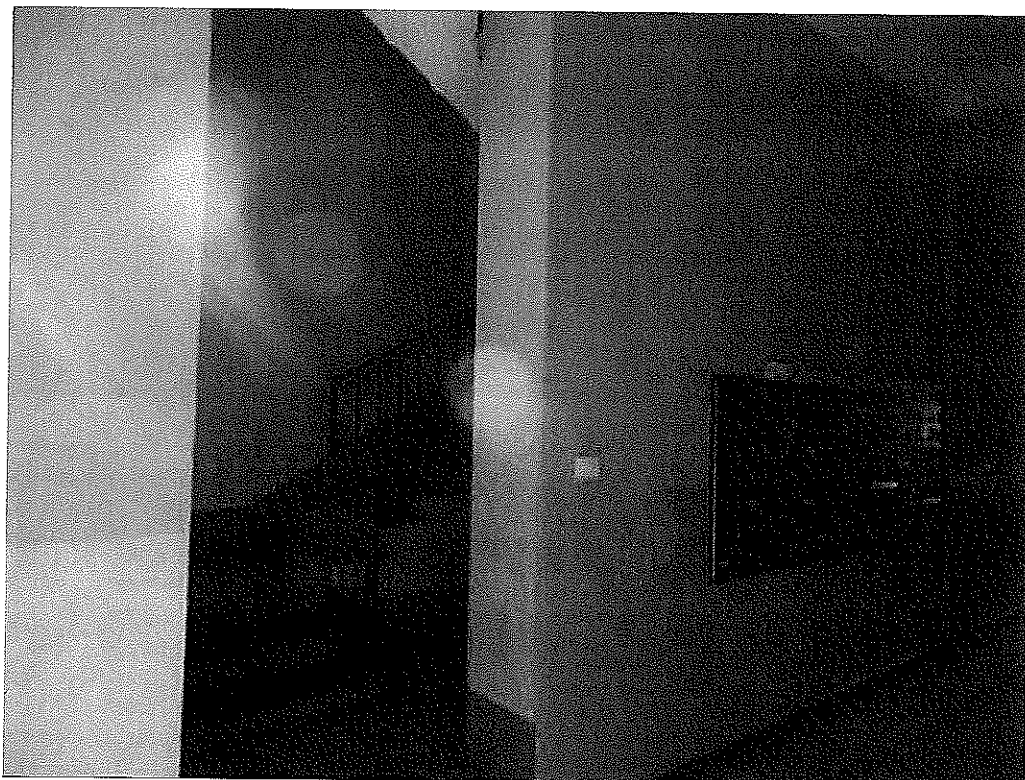
VIA ARQUÀ, 18 – PORTONE ACCESSO STABILE



VIA ARQUÀ, 18 – ACCESSO AL CONDOMINIO



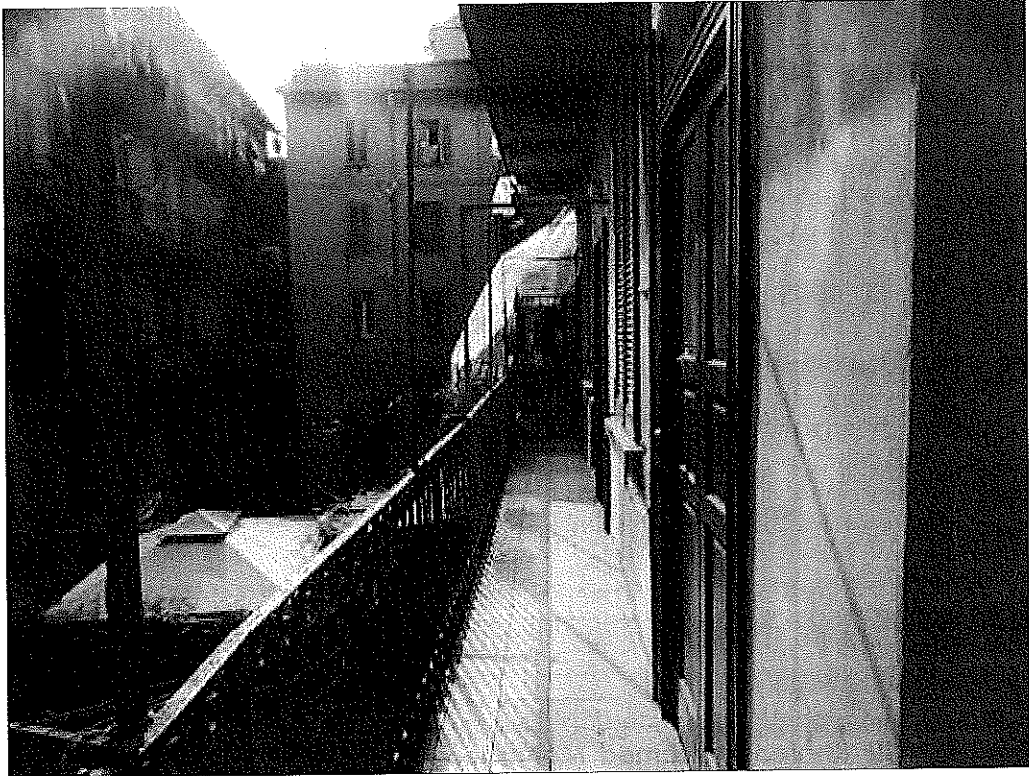
VIA ARQUÀ, 18 – ATRIO - SCALA



VIA ARQUÀ, 18 – ATRIO CONDOMINIALE



VIA ARQUA, 18 – BALLATOIO COMUNE - PIANO PRIMO



VIA ARQUA, 18 – BALLATOIO COMUNE – PORTA INGRESSO



3. STATO DI POSSESSO

L'unità immobiliare è di proprietà del sig. /

Da ricerche esperite presso le Conservatorie dei Registri immobiliari non risultano trascrizioni relative a convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale oggetto di procedura esecutiva.

A seguito di ulteriori ricerche esperite presso l'Agenzia del Territorio non risultano contratti di locazione riconducibili all'unità immobiliare che risulta essere abitata dall'Esecutato e dalla propria 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**
trascritta

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 (ALLEGATO N. 2 – Ispezioni Ipotecarie):

4.2.1. pignoramenti:

Pignoramento: derivante da Atto di Precetto notificato il 25.02.2009, contro /
a favore di
e successivo Atto di Pignoramento a firma dell'avv. Matteo ROSSI, – Rep. Del Tribunale di Milano n. 4272 del 21.03.2009 e trascritto a Milano, presso la Conservatoria dei RR. II, in data 08.04.2009 ai nn. 17701/11085.

CAPITALE:	€ 10.677,44
-----------	-------------

4.2.2. Iscrizioni:

Iscrizione contro di ipoteca volontaria: derivante da Concessione a garanzia di mutuo, iscritto a Milano, presso la Conservatoria dei RR. II, in data 08.06.1995 ai nn. 20806/4331. Capitale ipotecato € 64.000,00 – Durata anni 8 - a carico di
a favore di Mutuo concesso con atto notaio ELIA benedetto del 16.05.1995 – rep. Nn. 40643/5237.
Estinto con cancellazione ipoteca assentita - Notaio 01.10.98 – rep. 62896.

CAPITALE IPOTECATO:	€ 64.000,00
---------------------	-------------

Iscrizione contro di ipoteca volontaria: derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario, iscritto a Milano, presso la Conservatoria dei RR. II, in data 17.10.2006 ai nn. 86502/18112. Capitale ipotecato € 155.000,00 – Durata anni 35 - a carico di
Mutuo concesso con atto notaio del 10.10.2006 – rep. Nn. 33877/5964.

CAPITALE IPOTECATO:	€ 155.000,00
---------------------	--------------

4.2.3. Altre trascrizioni:

Trascrizione a favore: derivante da atto di compravendita – Notaio Alan
10.10.2006 – rep. Nn. 33876/5963, trascritto a San Donato Milanese, presso la Conservatoria dei RR. in data 17/10/2006 ai nn. 86501/51862. Parte acquirente
- Parte venditrice

STORICO: Con Atto di compravendita – Notaio Alan i
il 10.10.2006 – rep. Nn. 33876/5963, trascritto presso la Conservatoria dei RR. in data
17/10/2006 ai nn. 86501/51862. Parte acquirente
Parte venditrice

Ai sigg. l'unità immobiliare era pervenuta a seguito di
Denuncia di Successione in morte c, deceduta il 04.06.2006, Rep. Ufficio
del Registro 1780/2006/6 del 13.09.2006, trascritta a Milano il 01.09.2008 ai Nn.
56703/36642, che ereditavano l'unità immobiliare di cui al Foglio 236 – mapp. 63 –
sub. 12.

La trascrizione della Successione presentata il 13.09.2006 è avvenuta in data 01.09.2008.
L'unità è stata venduta dagli eredi il 10.10.2006.

L'Accettazione tacita dell'eredità (per Successione testamentaria), di cui all'Atto
Notaio Alan Marco Giuseppe A del 10.10.2006 – rep. Nn. 33876/5963, è
stata trascritta presso la Conservatoria dei RR. in data 17/10/2006 ai nn. 86500/51861.

Alla sig.ra l'unità era pervenuta con Atto Notaio dott. Alberto del
06.03.2000 – rep. Nn. 51120, trascritto a Milano il 16.03.2000 ai Nn. 14038/9338 che aveva
acquistato dai sigg.

Con Atto Notaio – Rep. N. 187432 del 09.09.1998 – i sigg.
acquistavano da

A seguito di Denuncia di Successione in morte di, deceduto il
24.10.1993, Rep. Ufficio del Registro 878/94 del 08.11.2001, trascritta a Milano il 15.09.2003
ai Nn. 74956/50258 la sig.ra (nell'atto del 16.05.1995

ereditava l'unità immobiliare di cui al Foglio 236 – mapp. 63 – sub.
12.

A seguito di Testamento pubblico intestatari risultavano inizialmente i sigg.

Con Atto Notaio dott. E. del 16.05.1995 – rep. Nn. 40136,
trascritto a Milano il 08.06.1995 ai Nn. 20805/13732 il sig. acquistava da
(nell'atto del 16.05.1995

La trascrizione della Successione presentata il 08.11.2001 è avvenuta in data 15.09.2003.
L'unità è stata venduta dall'erede il 16.05.1995 (decesso del 24.10.1993).

Al sig. l'unità era pervenuta in data 20.10.1988 per successione in
morte di (precedentemente cointestataria al 50%) che, congiuntamente
avevano acquistato in data : con atto Notaio dott. - Rep

Si allegano tutte le ispezioni ipotecarie con le relative note, nonché l'ultimo atto di
provenienza.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna risultante da trascrizioni.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia:

I lavori di costruzione del fabbricato sono stati iniziati anteriormente al 01.09.1967, senza
modifiche successive. Gli Atti di fabbrica, richiesti al Comune, non sono disponibili.

4.3.1. Conformità catastale:

L'unità immobiliare è conforme alla planimetria acquisita dal CTU presso il Catasto.

(ALLEGATO N. 1 – Ispezioni catastali).

VIA ARQUÀ, 18 – PARTICOLARE BALLATOIO COMUNE

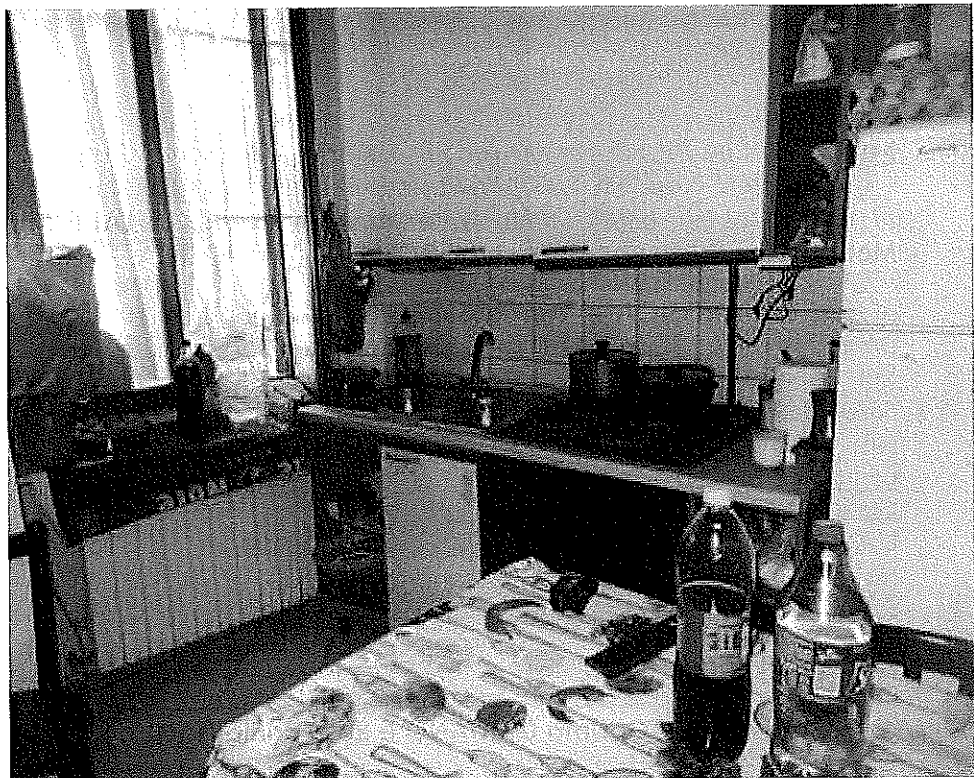


DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DELL'UNITA' IMMOBILIARE

VIA ARQUÀ, 18 – INGRESSO - SOGGIORNO



VIA ARQUÀ, 18 – SOGGIORNO – ANGOLO COTTURA



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione immobile	anno 2015	€ 1.500,00
Spese ordinarie annue di gestione immobile	anno 2016	€ 1.434,53
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:		€ -
Spese condominiali scadute ed insolute alla data 30.04.2016:		€ 10.307,60
Oltre spese legale relative alla procedura in corso:		
Scoperto per spese straordinarie		€ -
Versamenti in acconto su gestione in corso		€ -
Cause in corso:		Nessuna
Atti ablativi:		Nessuno

Le spese condominiali necessitano di ulteriore verifica in quanto l'attuale amministratore è subentrato di recente ed in precedenza non erano stati presentati consuntivi per tre anni.

(ALLEGATO N. 3 – Documentazione condominiale).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1 Attuale proprietaria (Atto di Compravendita):**

derivante da atto di compravendita –
 Notaio Alan Marco il 10.10.2006 – rep. Nn. 33876/5963,
 trascritto a San Donato Milanese, presso la Conservatoria dei RR. in data 17/10/2006 ai
 nn. 86501/51862.

STORICO: Con Atto di compravendita – Notaio il
 10.10.2006 – rep. Nn. 33876/5963, trascritto presso la Conservatoria dei RR. in data
 17/10/2006 ai nn. 86501/51862. Parte acquirente
 Parte venditrice

Ai sigg. biliare era pervenuta a seguito di
 Denuncia di Successione in morte di deceduta il 04.06.2006, Rep. Ufficio
 del Registro 1780/2006/6 del 13.09.2006, trascritta a Milano il 01.09.2008 ai Nn.
 56703/36642, che ereditavano l'unità immobiliare di cui al Foglio 236 – mapp. 63 –
 sub. 12.

La trascrizione della Successione presentata il 13.09.2006 è avvenuta in data 01.09.2008.
L'unità è stata venduta dagli eredi il 10.10.2006.

L'Accettazione tacita dell'eredità (per Successione testamentaria), di cui all'Atto
 Notaio Alan Marco Giuseppe il 10.10.2006 – rep. Nn. 33876/5963, è
 stata trascritta presso la Conservatoria dei RR. in data 17/10/2006 ai nn. 86500/51861.

Alla sig.ra l'unità era pervenuta con Atto Notaio dott. All
 06.03.2000 – rep. Nn. 51120, trascritto a Milano il 16.03.2000 ai Nn. 14038/9338 che aveva
 acquistato dai sigg.

Con Atto Notaio Rep. N. 187432 del 09.09.1998 – i sigg. acquistavano da

A seguito di Denuncia di Successione in morte di deceduto il 24.10.1993, Rep. Ufficio del Registro 878/94 del 08.11.2001, trascritta a Milano il 15.09.2003 ai Nn. 74956/50258 la sig.ra (nell'atto del 16.05.1995) ereditava l'unità immobiliare di cui al Foglio 236 – mapp. 63 – sub. 12.

A seguito di Testamento pubblico intestatari risultavano inizialmente i sigg.

Con Atto Notaio dott. ELIA Benedetto Antonio del 16.05.1995 – rep. Nn. 40642/5236, trascritto a Milano il 08.06.1995 ai Nn. 20805/13732 il sig. acquistava da (nell'atto del 16.05.1995)

La trascrizione della Successione presentata il 08.11.2001 è avvenuta in data 15.09.2003. L'unità è stata venduta dall'erede il 16.05.1995 (decesso del 24.10.1993).

Al sig. l'unità era pervenuta in data 20.10.1988 per successione in morte di (precedentemente cointestataria al 50%) che, congiuntamente avevano acquistato in data 26.07.1974 con atto Notaio dott. Rep. 33030.

(ALLEGATO N. 4 – Copia Atto di provenienza).

7. PRATICHE EDILIZIE:

I lavori di costruzione del fabbricato sono stati iniziati anteriormente al 01.09.1967, senza modifiche successive.

La planimetria catastale corrisponde allo stato di fatto.

Beni immobili siti in MILANO
Via ARQUA' n. 18 – Piano 2°- 5°
LOTTO 001 A (Appartamento con solaio)

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 (1000/1000)

ENTO sito in Milano – Via Arquà al civico 18 – piano 2°, posto in stabile di tipo popolare, senza ascensore, composto da un ingresso su soggiorno e zona cottura "a vista", una camera, un disimpegno ed un bagno. L'unità immobiliare è dotata di SOLAIO di pertinenza al piano 5°.

TIPOLOGIA	TIPO	SITO IN	PIANO	COMPOSTO	
APPARTAMENTO	POPOLARE	Via Arquà al civico 18 - MILANO	1°	INGRESSI	1
				SOGGIORNO	-
				CUCINA	-
				CAMERE DA LETTO	1
				BAGNI	1
				BALCONI	-
				SOGGIORNO CON ANGOLO COTTURA	1
				DISIMPEGNI	1
SOLAIO	POPOLARE	Via Arquà al civico 18 - MILANO	5°	-	

IDENTIFICATO IN CATASTO COME SEGUE:

Infestazione:

NOME - COGNOME	NATO A	IL	CODICE FISCALE	PROPRIETÀ
			B.	1000/1000*

* bene acquistato prima del matrimonio

Descrizione catastale:

Foglio	Mappale	Sub.	Piano	Zona Censuaria
236	63	12	2-5	2
Categoria	Classe	Vani	Superficie Catastale	Rendita Catastale
A/3	4	2,5	40m ²	€ 342,15

Variatione del 28.04.2016 – n°63371.1/2016 in atti del 28/04/2016 (protocollo n° MI0200012) per variazione TOPONOMASTICA a seguito di numero civico errato al meccanografico (indicato il numero civico 12 anzichè quello corretto numero 18.

Coerenze da nord in senso orario:

APPARTAMENTO:	Ballatoio e cortile comuni, proprietà di altre ragioni, via Arquà ed altro appartamento.
SOLAIO:	Cortile, vano scala e corridoio d'accesso ai solai comuni ed altro vano di solaio.

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

SUPERFICI LORDE E DESTINAZIONE

I lavori di costruzione del fabbricato sono stati iniziati anteriormente al 01.09.1967, senza modifiche successive.

La planimetria catastale corrisponde allo stato di fatto.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa	m. 3,36
Il solaio di pertinenza ha un'altezza interna media di circa:	m. 2,80

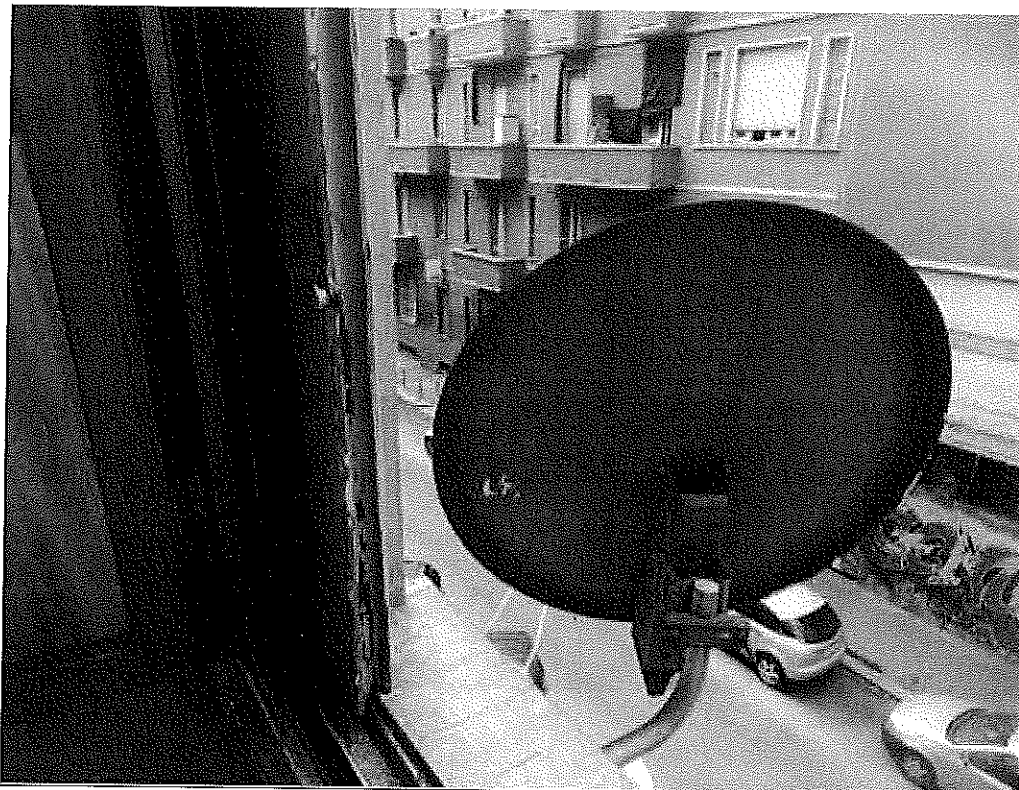
DESTINAZIONE LOTTO A	SUPERFICE LORDA (m ²)	COEFFICIENTE	SUPERFICE COMMERCIALE (m ²)	ESPOSIZIONE	CONDIZIONI
APPARTAMENTO PIANO 2°	39	1,00	39		Discrete
SOLAIO	4	0,25	1		Discrete
Totale	43		40		
TOTALE			40		

VIA ARQUA, 18 – VISTA DA BALLATOIO COMUNE



CARATTERISTICHE DESCRITTIVE E FOTOGRAFIE INTERNI:

VIA ARQUÀ, 18 – PARTICOLARE ANTENNA SATELLITARE



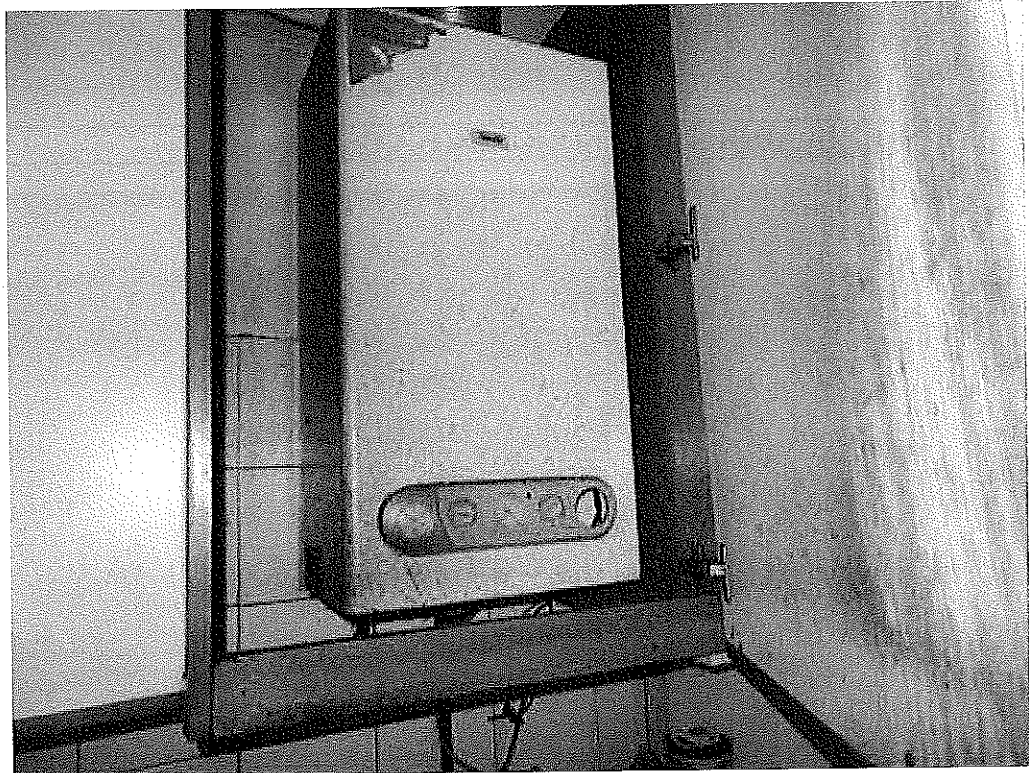
VIA ARQUÀ, 18 – PARTICOLARE SERRAMENTO



ELEMENTO: STRUTTURALE		TIPO
FONDAZIONI	MATERIALE:	laterizio
	SI RIFERISCE LIMITATAMENTE A:	corpo unico.
STRUTTURE VERTICALI	MATERIALE:	mattoni forati
	SI RIFERISCE LIMITATAMENTE A:	corpo unico.

ELEMENTO: STRUTTURALE		TIPO
TRAVI	MATERIALE:	latero/cemento
	SI RIFERISCE LIMITATAMENTE A:	corpo unico.
SOLAI	MATERIALE:	latero/cemento
	CONDIZIONI:	Discrete
	SI RIFERISCE LIMITATAMENTE A:	corpo unico.
MURATURA	TIPOLOGIA:	portante, con intonaco e tinteggiatura per esterni
	CONDIZIONI:	Sufficientemente conservata nelle facciate
	SI RIFERISCE LIMITATAMENTE A:	corpo unico.

VIA ARQUÀ, 18 – PARTICOLARE CALDAIA A GAS



VIA ARQUÀ, 18 – PARTICOLARE PORTA BLINDATA



VIA ARQUÀ, 18 – SOGGIONO - CUCINA

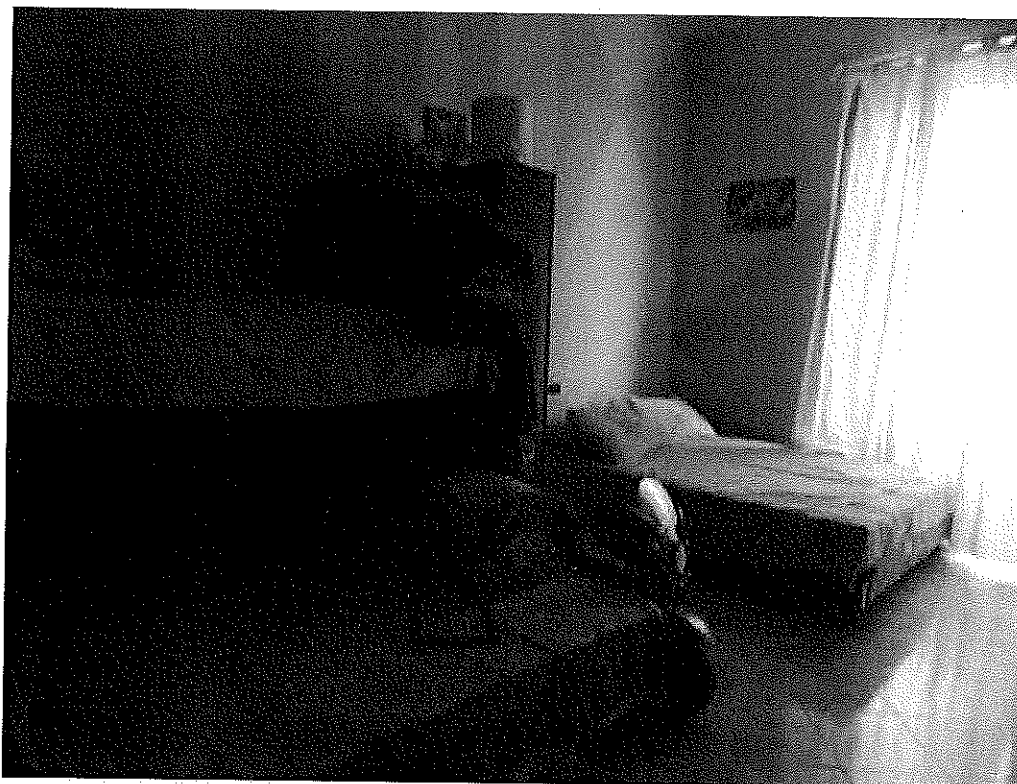


ELEMENTO: STRUTTURALE E PARTIZIONI		
COPERTURA	TIPOLOGIA:	A falde con coppi
	SI RIFERISCE LIMITATAMENTE A:	corpo unico.
INFISSI INTERNI	TIPOLOGIA:	Ante a battente in legno e legno- vetro
	CONDIZIONI:	Discrete
INFISSI ESTERNI	SI RIFERISCE LIMITATAMENTE A:	Corpo unico.
	TIPOLOGIA:	Ante a battente in Alluminio con doppio vetro.
	CONDIZIONI:	Buono stato
	PROTEZIONI ESTERNE:	tapparelle in PVC.
	SI RIFERISCE LIMITATAMENTE A:	Corpo unico.

VIA ARQUA, 18 – BAGNO

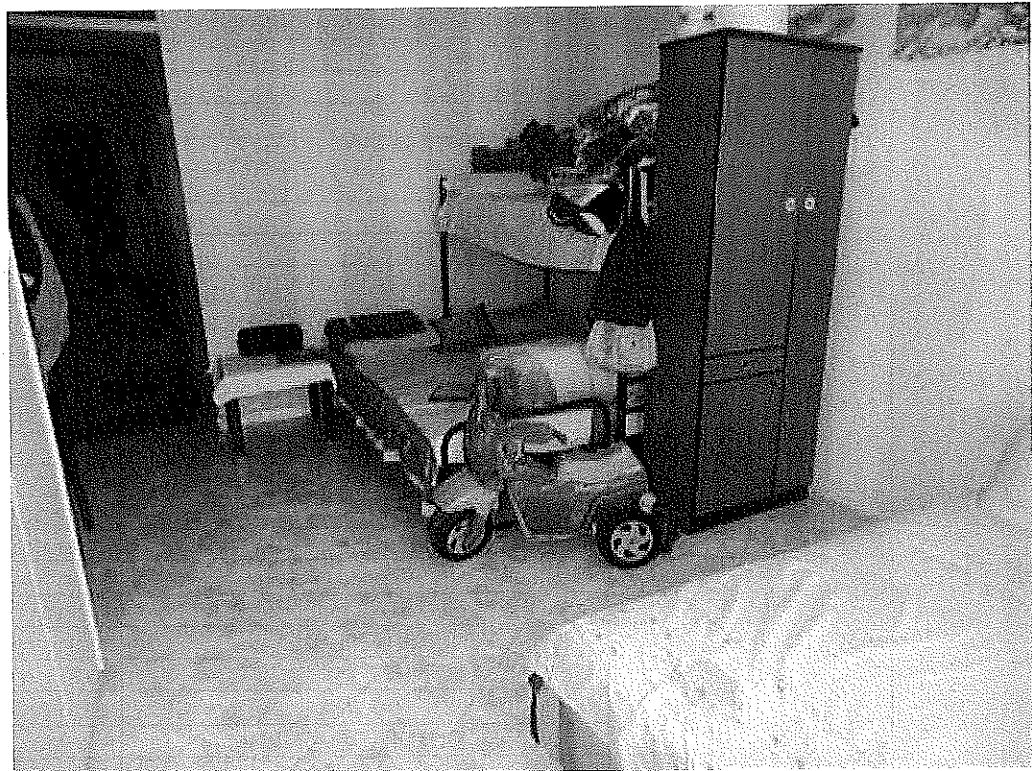


ELEMENTO: PARTIZIONI E COMPONENTI EDILIZI			
PLAFONI	MATERIALE:	Stabilitura e varie mani di	
	CONDIZIONI:	Discrete	
	SI RIFERISCE LIMITATAMENTE A:	Corpo unico.	
PARETI INTERNE	MATERIALE:	Mattoni forati, intonacati e fintecciati.	
	CONDIZIONI:	Discrete	
	SI RIFERISCE LIMITATAMENTE A:	Corpo unico.	
RIVESTIMENTI	UBICAZIONE:	BAGNO	
		CUCINA	
	MATERIALE:	BAGNO:	Ceramico
		CUCINA:	Ceramico
	CONDIZIONI:	BAGNO:	Discrete
		CUCINA:	Discrete
SI RIFERISCE LIMITATAMENTE A:	Corpo unico.		

VIA ARQUÀ, 18 – CAMERA DA LETTO


ELEMENTO: PARTIZIONI E COMPONENTI EDILIZI			
PAVIMENTI	UBICAZIONE:	BAGNO	
		SOGGIORNO	
		CAMERA	
		CUCINA	
	MATERIALE:	BAGNO	Ceramica
		CUCINA	Ceramica
CAMERA		Ceramica	
SOGGIORNO		Ceramica	
CONDIZIONI:	Discrete		
SI RIFERISCE LIMITATAMENTE A:	Corpo unico.		
PORTONE INGRESSO	TIPOLOGIA:	Portone condominiale	
	MATERIALE:	Ferro e alluminio acristallato.	
	CONDIZIONI:	Discrete	
	SI RIFERISCE LIMITATAMENTE A:	Corpo unico.	
SCALA INTERNA	TIPOLOGIA:	appartamento con ingresso da pianerottolo comune	
	RIVESTIMENTO:	Intonaco	
	CONDIZIONI:	Mediocri - da finteggiare	
	SI RIFERISCE LIMITATAMENTE A:	Corpo unico	

VIA ARQUA, 18 - CAMERA DA LETTO



ELEMENTO: IMPIANTI		
ANTENNA	UBICAZIONE:	Condominiale
	CERTIFICAZIONE:	Non conosciuta
	CONDIZIONI:	Non conosciuta
	SI RIFERISCE LIMITATAMENTE A:	Corpo unico.
ANTENNA SATELLITARE	UBICAZIONE:	Appartamento
	CERTIFICAZIONE:	Non conosciuta
	CONDIZIONI:	Non conosciute
	SI RIFERISCE LIMITATAMENTE A:	Corpo unico.
ANTIFURTO	UBICAZIONE:	Non presente
	CERTIFICAZIONE:	Non presente
	CONDIZIONI:	Non presente
	SI RIFERISCE LIMITATAMENTE A:	Non presente
GAS	ALIMENTAZIONE:	gas metano per cucina - scaldabagno a gas.
	CERTIFICAZIONE:	Non conosciuta
	CONDIZIONI:	In uso
	SI RIFERISCE LIMITATAMENTE A:	Corpo unico
ELETTRICO	TIPOLOGIA:	Sottotraccia
	TENSIONE:	220V
	CERTIFICAZIONE:	Non conosciuta
	CONDIZIONI:	In uso
	SI RIFERISCE LIMITATAMENTE A:	Corpo unico
FOGNATURA	TIPOLOGIA:	Separata
	FOGNATURA:	Comunale
	CONDIZIONI:	Non ispezionata
	SI RIFERISCE LIMITATAMENTE A:	Corpo unico.
TELEFONICO	TIPOLOGIA:	Sottotraccia
	CENTRALINO:	Presente
	ATTIVO:	Si
	SI RIFERISCE LIMITATAMENTE A:	Corpo unico
CITOFONICO	TIPOLOGIA:	Audio
	CONDIZIONI:	Funzionante
	CERTIFICAZIONI:	Non conosciuta
	SI RIFERISCE LIMITATAMENTE A:	Corpo unico
IDRICO	ALIMENTAZIONE:	Lavello Apparecchi sanitari
	CERTIFICAZIONE:	Non conosciuta
	CONDIZIONI:	Funzionante
	NUMERO APPARECCHI PER BAGNO	4
	SI RIFERISCE LIMITATAMENTE A:	Corpo unico
TERMICO	TIPOLOGIA:	Autonomo
	CERTIFICAZIONE:	Non conosciuta
	CONDIZIONI:	Non funzionante
	SI RIFERISCE LIMITATAMENTE A:	Corpo unico
ASCENSORE	PRESENTI/NON PRESENTI:	Non presente
	CERTIFICAZIONE:	Non presente
	CONDIZIONI:	Non presente
	SI RIFERISCE LIMITATAMENTE A:	Corpo unico
CONDIZIONAMENTO	TIPOLOGIA:	Non presente
	CERTIFICAZIONE:	Non presente
	CONDIZIONI:	Non presente
	SI RIFERISCE LIMITATAMENTE A:	Corpo unico

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:**8.1 Criterio di stima**

Il criterio di stima è quello del valore di mercato ottenuto dai prezzi di trasferimento di proprietà simili o da parti liberamente cedenti ed altre liberamente acquirenti, entrambe a conoscenza delle caratteristiche delle unità immobiliari oggetto della compravendita e delle condizioni esistenti sul libero mercato.

Applicando il sistema sintetico-comparativo, sulla scorta delle quotazioni correnti in zona e sull'effettiva possibilità di realizzo dell'immobile, si stima il più probabile valore di mercato tenendo sostanzialmente presenti i seguenti fattori: ubicazione, consistenza, età del fabbricato, qualità, posizione, costi di costruzione, discreto stato manutentivo, disposizione e suddivisione interna.

8.2. Fonti di informazioni

- Catasto
- 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'Agenzia delle Entrate - 2° semestre 2015 Zona D15.

8.3. Valutazioni corpi – LOTTO A. Appartamento con solaio

ID	IMMOBILE	SUPERFICIE LORDA (m ²)	VALORE INTERO MEDIO PONDERALE	VALORE DIRITTO E QUOTA
A	Unità sub. 8 e pertinenza	40,00	€ 90.000,00	€ 90.000,00
	Valore			€90.000,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima**Giudizio di comoda divisibilità:**

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'appartamento, nonché l'unico ingresso, l'appartamento **non risulta suddivisibile** e, pertanto vendibile separatamente.

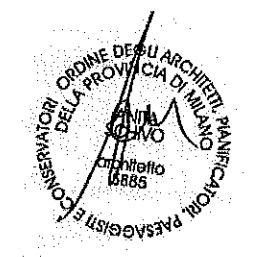
Riduzione del valore del 5% circa per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: Riduzione 5% circa Lotto 1	LIBERO	€ 85.500,00
	OCCUPATO	€65.000,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale e spese per abusi Presentazione Docfa per identificazione cantina.	NESSUNA	
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico nessuno dell'acquirente:	NESSUNO	
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	NESSUNA	

8.5. Prezzo base d'asta lotto A – Appartamento e pertinenze – FG. 236, MAPP.63, SUB. 12

	VALORE IMMOBILE
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova – a corpo:	€ 85.000,00

Milano, lì 12 maggio 2016

IL PERITO
Arch. Anita SCHIVO



ALLEGATI:

1. Ispezioni catastali aggiornate – planimetria catastale rasterizzata – estratto di mappa
2. Ispezioni ipotecarie aggiornate
3. Documentazione condominiale
4. Atto di provenienza
5. Comunicazione all'Esecutato

Documentazione fotografica interni ed esterni.

Il sopralluogo è avvenuto in data 13 aprile 2016 alla presenza dell'Avv. Mara CALEMBO, in qualità di Custode giudiziario, nonché dell'Esecutato - che ha consentito l'accesso all'unità immobiliare e la ripresa fotografica dei luoghi.