
Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **3913/2013**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 25-06-2015 ore 10:00

Giudice delle esecuzioni: **Dott. RITA BOTTIGLIERI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

N. 6 Lotti in Milano

Lotto 001 - Via delle Forze Armate, 329

(Abitazione fg. 418, mapp. 35, sub. 19)

Lotto 002 - omissis in quanto venduto

Lotto 003 - omissis in quanto venduto

Lotto 004 - Via Palmi, 8 - omissis in quanto venduto

Lotto 005 - Via Palmi, 8 - omissis in quanto venduto

Lotto 006 - Via delle Forze Armate, 336

(Abitazione scheda n. 4152 del 1971)

Esperto alla stima: **Cristina Marchesi**

Codice fiscale: -----

Partita IVA: -----

Studio in: -----

Telefono:-----

Email: -----

Pec: -----

Beni in **Milano (Milano)**
Via delle Forze Armate 329
Lotto 001
Abitazione fg. 418, mapp. 35, sub. 19

Il seguente rapporto di valutazione viene redatta attraverso l'utilizzo del redattore Efisystem in uso presso la sezione, implementato per una migliore esposizione dei risultati delle indagini effettuate.

OPERAZIONI PRELIMINARI ALLO SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Punto a) del verbale di giuramento:

comunicazione anche via email alla SIVAG dell'incarico ricevuto con trasmissione della planimetria catastale dell'immobile staggito: Si

Punto B) del verbale di giuramento dell'esperto:

Esame dell'atto di pignoramento e della documentazione ipo-catastale (o la relazione notarile sostitutiva) verificando, anche con controlli presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio. Nello specifico:

- a. la completezza/idoneità dei documenti in atti: Verificata
- b. la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari: Verificata
- c. i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti: Verificati
- d. le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento: Verificate
- e. la sussistenza di diritti di comproprietà (specificando il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) o di altri diritti reali parziari: Verificati, non ci sono diritti di comproprietà
- f. la continuità delle trascrizioni nel ventennio: Verificate
- f1. se il trasferimento è avvenuto per causa di morte: verifica della presenza della nota di trascrizione nei registri immobiliari dell'accettazione espressa o tacita in favore del debitore: Non è avvenuto per causa di morte

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A Identificativo corpo: SUB.19

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Milano (MI) frazione: Milano, Via delle Forze Armate 329.

Composta da unità immobiliare di quattro locali e servizi con annesso un vano di cantina posto al piano seminterrato.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda commerciale di mq **86** circa.

Quota e tipologia del diritto
1/1 di ...Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza: Stato Civile: Matrimonio- Ulteriori Informazioni sul debitore: /

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

per proprietà per 1/1

Descrizione:

Abitazione di tipo popolare: foglio 418, particella 35, subalterno 19, Cat. A/4, classe 4, zona cens. 3, consistenza 5,5, rendita € 610,71- Via Delle Forze Armate 329, scala G, interno 6, piano 4-S1.

Derivante da:

- Variazione del 01/01/1992 Variazione del Quadro Tariffario;
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

Coerenze dell'abitazione da nord come da atto in blocco unico:

Altra proprietà, cortile comune, vano scala ed altra proprietà (alloggio 70), cortile comune.

Salvo errori e come meglio in fatto.

Coerenze della cantina da nord come da atto in blocco unico:

Corridoio comune, cantina altra proprietà (n. 68), area comune, cantina altra proprietà (n. 66).

Salvo errori e come meglio in fatto.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

Alla data del sopralluogo (27.04.2015) l'immobile in oggetto è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale presentata in data del 27/05/1986 a meno della realizzazione di un rip. in quota nel corridoio di disimpegno, per quanto riguarda l'appartamento.

Per quanto riguarda la cantina, il locale rappresentato nella scheda catastale è risultato non essere quello compravenduto dall'esecutato insieme all'appartamento ed entrambi identificati con il n. 69 (vedasi atto con coerenze e planimetrie allegate N. 1, di cui al punto. 6.2.1.), bensì quella di pertinenza all'appartamento del Sig fratello dell'esecutato, proprietario di un appartamento (sito al piano 3°) con cantina entrambi identificati al n. 67 nel medesimo fabbricato. (copia atto con planimetria allegata N.1)

- ✓ Il Sig, esecutato, ha fornito alla scrivente l'atto di compravendita dell'immobile del 1985 e quello del 1979 con allegate le planimetrie dell'appartamento e della cantina compravenduti con interno n. 69.
- ✓ A seguito di ispezione presso gli Archivi Storici cartacei del Catasto la scrivente ha rinvenuto inoltre la scheda originaria del 1954 partita N. 71779 (sostituita poi con quella attuale presentata in data 27/05/1986 per variazione di consistenza-formazione di veranda) dove tuttavia la cantina con il n. 69 risulta già invertita rispetto all'atto di compravendita e quindi corrispondente alla scheda attuale.
- ✓ Diversamente, il num. di interno 69 sulla porta della cantina, rilevato dalla scri-

vente durante il sopralluogo, è corrispondente a quanto compravenduto e non a quanto identificato sulla scheda catastale.

- ❖ La scrivente riporta pertanto che per l'eventuale vendita potrebbe essere opportuno predisporre i necessari aggiornamenti catastali al fine di censire correttamente gli appartamenti con cantina come da atti di compravendita (piuttosto che il contrario) attraverso un foglio di osservazioni agli organi competenti del catasto, ad un costo indicativo di euro 600,00, **demandando all'Ill.mo GE per le determinazioni del caso.**

(All. N.3: ultima scheda catastale presentata in data 27/05/1986, scheda precedente reperita all'Archivio storico Cartaceo del catasto, visura catastale, estratto di mappa; All. N.1: Copie Conformi Atti di compravendita con planimetrie allegate)

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Attrazioni paesaggistiche: Non specificate

Attrazioni storiche: Non specificate

Principali collegamenti pubblici: sufficientemente servita con le linee autobus 63, 67, 58, 72 e 433.

Servizi offerti dalla zona: discreta presenza nelle vicinanze di attività commerciali di ogni genere, supermercati, scuole, centri sportivi, banche, zone a verde.

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: SUB. 19

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Milano (MI) frazione: Milano, Via delle Forze Armate 329.

Il sopralluogo è stato effettuato in data 27.04.2015 con il Custode nominato Sivag nella persona del Sig. e alla presenza del Sig. fratello dell'esecutato (Sig), in quanto l'esecutato si trovava momentaneamente all'estero.

Il Sig ha dichiarato alla scrivente ed al custode nominato Sivag Spa che l'appartamento è abitato dal Sig. saltuariamente per motivi di salute in quanto invalido all'80% e sofferente di patologie legate alla respirazione ed al cuore.

- ✓ L'indagine effettuata presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate, alla data del 20/04/2015, ha appurato che **non** risultano in essere contratti di locazione per il bene in oggetto, a nome del debitore quale Dante Causa.

Si allega certificato contestuale telematico attestante la residenza dell'esecutato in Via delle Forze Armate 329, all. N. 1.

Si allega estratto per riassunto di atto di matrimonio con annotazioni attestanti il regime di separazione dei beni, all. N. 1.

(ispezione agenzia entrate e risposta degli uffici competenti, all. N.5)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, implementati dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Milano 1, per nominativo e per immobile, alla data del 18.06.2015, 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: in data 16.11.2012 ai nn. 57914/8582 derivante da **Ipoteca Legale** - a Norma Art. 77 DPR Num. 602 costituita con atto in data 07.11.2012 rep. N. 1814/6812 a favore di. con sede in MILANO (MI) cf. a carico del debitore esecutato per una somma Complessiva di Euro 245.830,54 di cui Euro 122.915,27 per Capitale, gravante, oltre ad altro bene, sull'immobile in oggetto, correttamente identificato;

4.2.2 *Atti esecutivi:*

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Annotazione a Trascrizione - 730 Sentenza di Condanna esecutiva del 07/10/2013 rep. n. 12367/2013, promosso da con sede a San Giuliano Milanese (MI), cf., **Trascritto a Milano in data 04/12/2013 rep. n. 59401/6292;**

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: SUB. 19

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Milano (MI) frazione: Milano, Via delle Forze Armate 329.

Spese medie annue: Euro 2.550,00 circa

Spese scadute:

Si riporta la situazione debitoria relativa all'ultimo biennio per l'immobile in oggetto, come da lettera con tabelle allegate ricevuta dall' Amministrazione di Condominio (intervenuto

nella procedura), ed alle quali si rimanda.

Il debito totale, alla data del 08/05/2015, viene indicato in Euro 7.662,05 di cui Euro 2.583,00 circa (in 4 rate) per il periodo 13/14 ed Euro 2.520,00 circa (in 4 rate) per il periodo 14/15 per la gestione ordinaria; il debito per la gestione straordinaria ammonta ad euro 800,00 circa

(mail con tabelle ricevute dall'amministratore ed alle quali si rimanda, all. N.5)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nulla

Attestazione Prestazione Energetica appartamento sub. 19:

presente al momento del sopralluogo

L'immobile oggetto della presente, con impianto di riscaldamento Centralizzato, è risultato dotato (a seguito di consultazione al CEER), al momento del sopralluogo, di Attestato di Prestazione Energetica (già Attestato di Certificazione Energetica) redatto dal Condominio.

L'immobile è registrato al Catasto Energetico come di seguito specificato:

Classe Energetica G; Indice Prestazione Energetica (IPE): 195.60 kWh/mq.

Attestato registrato in data 28/07/2014 con codice identificativo 15146-012508/13 e valido sino al 30/04/2013, secondo termini di legge.

(Attestato di Prestazione Energetica ricevuto dall'amministratore all. n.5)

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 rispetto alla data di aggiudicazione, 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 :

, proprietario al ventennio, per piena proprietà in ragione di 1/1 dal Sig. in forza di atto di compravendita, a rogito Dott. Notaio in Milano, in data 11.03.1985, rep. 91231/9361, trascritto a Milano 1 in data 28.03.1985 ai nn. 10936/8356, come segue: " In Comune di Milano, in Via delle Forze Armate, 329, appartamento sito al quarto piano contraddistinto con il N. 69, composto da quattro locali oltre i servizi e con annesso un vano di cantina. Censito in N.C.E.U. del comune di Milano come segue: partita 71779/C Via delle Forze Armate 329, foglio 418, mappale 35, sub. 19, z.c. 3, cat. A/4, classe 4, P4-S1, vani catastali 5,5, rendita catastale L. 1.798.....É compresa nella vendita la proporzionale quota di proprietà degli enti e spazi comuni in ragione di millesimi quali previsti per legge".

Prezzo stipulato per la vendita dell'appartamento Lire 50.000.000.

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

(copia conforme atto ricevuto dall'esecutato + copia conforme allegato B dell'atto, all. N.2)

6.2. Precedenti proprietari (ante ventennio):

6.2.1. dall'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Milano con atto in data 20/12/1979 n. 5928/1418 di repertorio a rogito Notaio di Milano, **trascritto a Milano 1 in data 20/02/1979 ai nn. 1474/79**, come segue: "L'alloggio di quattro locali effettivi, oltre cucina, W.C. con bagno, anticamera e vano di cantina segnato col n. 69 posto al piano 4° del fabbricato in MILANO-via Forze Armate n. 329, distinto tale fabbricato in Catasto terreni di MILANO-Mappale n. 35 del foglio 418....L'alloggio in contratto andrà a distinguersi al Nuovo Catasto Edilizio Urbano, come segue: Foglio 418- mappale 35 – sub. 19 –Piano 4° -S1- Cat. A/4 –Classe 4, vani 5,5 –Rendita Catastale L. 1782- Partita 71779/C-Scheda/253- Le unità immobiliari sopracitate sono tinteggiate in colore rosa nel tipo planimetrico che, firmato ai sensi di legge, si allega al presente contratto sotto la lettera "A" a formarne parte integrante e sostanziale.

L'alloggio è così coerenziato: a nord-est: alloggio di terzi, area comune e vano scala; a sud-est: vano scala e alloggio n. 70; a sud-ovest: area comune; a nord-ovest: alloggio di terzi.

Coerenze de vano di cantina: a nord-est: corridoio comune; a sud-est: cantina n. 68; a sud-ovest: area comune; a nord-ovest: cantina n. 66.

- Si riporta che con atto privato in data 09/07/1960 n. 4207 la gestione INA CASA assegnava in affitto con patto di futura cessione al Sig l'alloggio in oggetto segnato col n. 69, che l' Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Milano è divenuto proprietario ai sensi degli art. 13 e 14 del D.P.R. 30 dicembre 1972 n. 1036 e Legge 19/01/1974 n. 9 e che con delibera del 06/12/1974 n. 34 il Comitato Ge-scal trasferisce all' Istituto i diritti Immobiliari degli alloggi proprietà INA Casa.

(All. N. 2: copia conforme atto+ tipo planimetrico allegato "A" e nota di trascrizione ricevuti dall'esecutato)

7. PRATICHE EDILIZIE:

Il fabbricato di cui sono parte gli immobili oggetto della presente è stato edificato in data **anteriore al 1 settembre 1967**, nella metà degli anni '50 da INA Casa.

Si riporta che gli Uffici preposti non hanno ancora evaso la richiesta di visione degli atti di fabbrica e dell'eventuale Abitabilità.

Con riserva di produrre copia ed immediata integrazione qualora venissero rinvenute documentazioni in merito da parte degli uffici edilizi competenti.

Successivamente, per la porzione immobiliare di cui alla presente relazione, gli Uffici preposti hanno rinvenuto quanto segue:

- ◆ Provvedimento di Concessione in Sanatoria per Opere edilizie in data 27/09/2001 prot. n. 6.523 per le seguenti opere: "formazione di veranda al piano 4° per mq 1,82" a seguito della Domanda di Sanatoria in data 01/04/1986 prot. N. 129562.

La suddetta Concessione non risulta ancora ritirata.

(all. N.3: Istanza Accesso atti all'Ufficio Condono – Concessione in Sanatoria per Opere edilizie in data 27/09/2001+ stralcio tipi grafici - Domanda in Sanatoria per Opere edilizie in data 01/04/1986 prot. n. 129562)

7.1 Conformità edilizia + 7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Alla data del sopralluogo (27.04.2015) l'immobile in oggetto è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale presentata in data 27/05/1986 ed ai titoli edilizi sopra citati (per formazione di veranda) a meno della seguente modesta modifica:

- ribassamento di soletta nel corridoio di disimpegno per formazione di ripostiglio in quota.

Per quanto riguarda la Concessione in Sanatoria, l'eventuale futuro acquirente potrà provvedere (come emerso a seguito di colloqui con i tecnici preposti) al ritiro della stessa previo il pagamento di circa € 200,00 per i diritti e bolli.

Successivamente per le modeste difformità riscontrata nell'abitazione, (creazione di rip. in quota), l'eventuale futuro acquirente potrà provvedere alla regolarizzazione della stessa, mediante la presentazione di una CIAL a Sanatoria come da LEGGE 11 novembre 2014, n. 164 (Conversione, con modificazioni, del decreto-legge 11 settembre 2014, n. 133) - Art. 17. Semplificazioni ed altre misure in materia edilizia, con oblazione fissa di Euro 1.000,00.

Successivamente andrà prodotto relativo aggiornamento catastale.

Tali documentazioni, comprese di oblazione, aggiornamento catastale e parcelle professionali di tecnici abilitati, hanno un costo indicativo di Euro 2.500,00

Per quanto riguarda la cantina, si rimanda a quanto esposto al punto conformità catastale, demandando all'III.mo GE per le determinazioni in merito.

L'immobile oggetto della presente, secondo il vigente PGT del Comune di Milano risulta azzonato in ADR- Ambiti contraddistinti da un disegno urbanistico riconoscibile (Titolo II – Capo II) – Tessuti urbani compatti aperto (Art. 15.3) ed Insiemi urbani unitari (Art. 15.6).

Descrizione :Abitazione di tipo popolare [A4] al SUB. 19

La proprietà pignorata è compresa in un complesso condominiale recintato ubicato in Via delle Forze Armate 329, zona periferica Nord/Ovest di Milano, quartiere "Baggio" nei pressi del "Parco delle Cave".

La via delle Forze Armate nel corso degli anni ha subito notevoli trasformazioni di tipo urbanistico ed oggi si presenta come un'arteria ben collegata al centro cittadino mediante mezzi pubblici di superficie (fermata autobus proprio sotto casa) e sotterranei (vicinanze MM 1 – Bisceglie).

La microzona è a carattere prevalentemente residenziale di tipo economico completamente urbanizzata ed allacciata a tutte le infrastrutture e servizi primari e secondari, con buona presenza, nelle vicinanze, di negozi per la distribuzione al dettaglio in tutti i principali settori merceologici, scuole, ospedali, banche, aree a verde.

L'edificio in cui si trova il bene oggetto della presente, di 5 piani fuori terra oltre il piano interrato ed identificato come fabbricato n. 2, scala "G" fa parte di un complesso condominiale recintato (Ex Gescal), con portineria centrale, zone a verde e percorsi carrai, composto da più edifici e da alcune villette a schiera, risalente agli anni '50.

L'unità immobiliare oggetto della presente è posta al piano quarto, con doppio affaccio, a

Nord- Est ed a Sud--Ovest su cortile condominiale.

È composto da un piccolo disimpegno di ingresso, un locale giorno doppio, un corridoio di disimpegno per le due camere da letto, un locale cucinino, un bagno finestrato ed una piccola veranda con annessa cantina al piano seminterrato.

Altezza interna netta locali appartamento mt. 2,75 circa.

Altezza interna netta cantina mt. 1,93 circa.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda commerciale di mq **86.00** circa.

Superficie complessiva dell'unità di circa mq 95,14

è posto al piano 4- S1

L'edificio è stato costruito ante 1967

È composto da 5 piani complessivi compreso il piano terra (rialzato), oltre al piano seminterrato adibito a cantine.

Stato di manutenzione generale: necessita di manutenzione e ristrutturazione

Condizioni Generali dell'immobile: nella norma

Caratteristiche descrittive Sub. 19:

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, necessita di ristrutturazione negli impianti e nelle finiture, risalenti all'epoca di costruzione:

<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	materiale: stabilitura e mani di pittura condizioni: sufficienti
<i>Pareti (interne):</i>	materiale: forati +intonaco + mano di pittura
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	Rivestimento in piastrelle di ceramica dim 7x15 cm circa fino ad h. 1,60 mt circa; ubicazione: bagno e cucina;
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di graniglia dim 20x20 cm circa; ubicazione: corridoio, soggiorno e camera; Condizioni: risalenti all'epoca di costruzione materiale: piastrelle di ceramica dim 20x20 cm circa; ubicazione: bagno e cucina condizioni: sufficienti
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: serramenti in legno con singoli vetri; protezione: tapparelle in legno condizioni: modeste, risalenti all'epoca di costruzione
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente in legno con inserti in vetro smerigliato ad eccezione della porta della cucina che è di tipo scorrevole esterno muro in legno verniciata di colore bianco; condizioni: sufficienti
<i>Porta di primo ingresso:</i>	tipologia e materiale: anta a battente in legno di tipo corazzato non blindato; condizioni: modeste
<i>Impianti:</i>	

<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia ed in parte a vista, tensione: 220V condizioni: "a semplice vista" non a norma Certificazioni: <u>non rinvenute</u>
<i>Citofonico (impianto):</i>	Tipologia: audio Condizioni: sufficienti Certificazioni: non conosciute
<i>Idrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: lavello cucina e apparecchi sanitari Boiler elettrico per la produzione di ACS, scollegato al momento del sopralluogo, ubicato in bagno.
<i>Ascensore (impianto):</i>	<u>assente</u>
<i>Aria/Condizionata (impianto):</i>	assente
<i>Acqua calda sanitaria (impianto):</i>	tipologia: boiler elettrico per la produzione di ACS, scollegato al momento del sopralluogo, ubicato in bagno. Certificazioni: non rinvenute
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: Centralizzato diffusori: elementi radianti (caloriferi dotati di valvole termostatiche) condizioni: sufficienti
<i>Rivestimento facciata (componente edilizia):</i>	intonacate e verniciate di colore giallo Milano; condizioni: sufficienti balconi: parapetti in ferro a bacchette a disegno semplice di colore grigio scuro.
<i>Androne ingresso e vano scala (componente edilizia):</i>	rivestimento: in graniglia ubicazione: vano scala Condizioni: sufficienti
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: anta doppia a battente in alluminio e vetro condizioni: sufficienti
<i>Portineria centrale:</i>	presente
<i>Stato di conservazione interna del bene:</i>	finiture e impianti risalenti all'epoca di costruzione.
<i>Stato di conservazione e manutenzione parti comuni:</i>	Sufficienti.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie "lorda commerciale" dell'unità, di circa **86 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 (secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998 muri comuni 50%, balcone 30%, veranda 75%, cantina 25%), come segue:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione P.4	sup lorda di pavimento	81,76	100%	81,76
Veranda P. 4	sup lorda di pavimento	1,82	75%	1,36
Balcone P. 4	sup lorda di pavimento	3,64	30%	1,09
Cantina P. S1int. 69 Come da atto	sup lorda di pavimento	7,92	25%	1,98
TOTALE		95,14		86,19 Arrotondata 86,00

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La sottoscritta esperto, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'intero compendio, 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 pesantemente il mercato immobiliare con la conseguenza di un ribasso delle quotazioni e delle trattative e del periodo di forte crisi 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 per unità consimili nella microzona, Portale Aste Tribunale di Milano per immobili in zona;
- Osservatori del mercato:
 - Rilevazione prezzi degli Immobili sulla piazza di Milano e Provincia – 2° semestre 2014 – Osmi Borsa Immobiliare Milano
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenda del Territorio - 2° semestre 2014

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, la scrivente ritiene di assegnare alla piena proprietà dell'unità immobiliare descritta nella presente relazione, non divisibile, valutata per la sua attuale, intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie; nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentata all'ispezione peritale, tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi (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, la cui ricerca non è inclusa, peraltro, nell'incarico ricevuto), e della particolarità di una vendita giudiziaria, il seguente più probabile valore venale attuale a corpo e non a misura:

8.3 Valutazione corpi:

A. Sub. 19

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
ABITAZIONE	81,76	€ 1.500,00	€ 122.640,00
balcone	1,09	€ 1.500,00	€ 1.635,00
veranda	1,36	€ 1.500,00	€ 2.040,00
cantina	1,98	€ 1.500,00	€ 2.970,00
TOT	86,19 arrot. 86,00	€ 1.500,00	€ 129.000,00

Valore corpo	€ 129.000,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 129.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 129.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota

A- SUB.19		86,00	€ 129.000,00	€ 129.000,00
-----------	--	-------	--------------	--------------

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi, per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per eventuali differenze costi/oneri di sanatoria e catastali, come da disp. del G.E. (min.15%)	- € 19.350,00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative (escluso l'eventuale aggiornamento catastale dei vani cantina)	-€ 2.700,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 106.950,00 arrotondati € 107.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": La sottoscritta al fine di rispondere al quesito postogli dal GE, segnala il valore di mercato nel caso l'immobile sia da considerarsi occupato con titolo, ritenendo opportuna una riduzione del valore di mercato su determinato, desunta dalla pubblicistica tecnica di settore, pari al 20%, pertanto:	€ 85.600,00
<u>Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":</u>	<u>€ 107.000,00</u>

Beni in **Milano (MI)**
Via delle Forze Armate, 260
Lotto 002
Omissis in quanto già venduto

Beni in **Milano (Milano)**
Via Palmi 8
Lotto 003
Omissis in quanto già venduto

Beni in **Milano (MI)**
Via Palmi, 8
Lotto 004
Omissis in quanto già venduto

Beni in **Milano (MI)**
Via Palmi 8
Lotto 005
Omissis in quanto già venduto

Beni in **Milano (MI)**
Via delle Forze Armate, 336
Lotto 006
Abitazione scheda n. 4152 del 1971

Il seguente rapporto di valutazione viene redatta attraverso l'utilizzo del redattore Efisystem in uso presso la sezione, implementato per una migliore esposizione dei risultati delle indagini effettuate.

OPERAZIONI PRELIMINARI ALLO SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Punto a) del verbale di giuramento:

comunicazione anche via email alla SIVAG dell'incarico ricevuto con trasmissione della planimetria catastale dell'immobile staggito: Si

Punto B) del verbale di giuramento dell'esperto:

Esame dell'atto di pignoramento e della documentazione ipo-catastale (o la relazione notarile sostitutiva) verificando, anche con controlli presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio. Nello specifico:

- a. la completezza/idoneità dei documenti in atti: Verificato.
 - b. la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari: Verificato – si rimanda alle Premesse di seguito riportate
 - c. i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti: Verificati
 - d. le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento: Verificate
 - e. la sussistenza di diritti di comproprietà (specificando il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) o di altri diritti reali parziari: Verificati, non ci sono diritti di comproprietà
 - f. la continuità delle trascrizioni nel ventennio: Si
- f1. se il trasferimento è avvenuto per causa di morte: verifica della presenza della nota di trascrizione nei registri immobiliari dell'accettazione espressa o tacita in favore del debitore: Non è avvenuto per causa di morte

41 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

PREMESSE:

L'immobile in oggetto, correttamente identificato nel titolo esecutivo con scheda catastale n. 4152 del 1971, e con n. di interno 26, è stato erroneamente associato nel N.C.E.U al Foglio 415, mapp. 474, sub. 26. La scheda con sub. 26 NON corrisponde all'immobile oggetto della presente ma ad altro immobile posto sul medesimo piano e successivamente variato con altro Sub.

La visura catastale del sub. 26, seppur intestata all'esecutato fa riferimento ad altro immobile con altra consistenza.

L'immobile oggetto della presente, a seguito di fusione e frazionamento dei subb. 27 e 28 ha assunto i seguenti identificativi catastali: fg. 415, mapp. 474 sub. 702.

Tuttavia la scheda relativa all'immobile in oggetto non è mai stata elaborata e la visura sul sub. 702 risulta priva di classe e consistenza ed ancora intestata alla

La scrivente ha provveduto a rinvenire, presso l'Archivio Notarile, l'atto di compravendita dell'immobile del 1978 con allegate le planimetrie dell'appartamento e della cantina compravenduti e corrispondenti a quelli compresi nella scheda n. 4152 del 1971.

- ✓ A seguito di ispezione presso gli Archivi Storici Cartacei del Catasto la scrivente ha rinvenuto inoltre la scheda n. 4152 di registrazione del 1971 classata al N.C.E.U con scheda C/0589589 (e quelle relative agli originari subb. 27 e 28, fg. 415, mapp. 474) che annulla e sostituisce i subb. 27 e 28 per fusione e frazionamento del 1971 dando origine all'immobile oggetto della presente, identificato al sub. 702 (fg. 415, mapp. 474).

La suddetta scheda relativa all'immobile in oggetto, come sopra esposto, non è mai stata elaborata dagli uffici catastali preposti e la relativa visura risulta priva di classe e consistenza ed ancora intestata alla

- ❖ La scrivente riporta pertanto che per l'eventuale vendita potrebbe essere opportuno predisporre i necessari aggiornamenti catastali al fine di censire correttamente l'appartamento con cantina attraverso un foglio di osservazioni e una richiesta di classamento sulla base della scheda di cui sopra agli organi competenti del catasto, ad un costo indicativo di euro 600,00, **demandando all'Ill.mo GE per le determinazioni del caso.**

A **Identificativo corpo: scheda catastale 4152 del 1971, int. 26.**

Appartamento [A] sito in Milano (MI) frazione: Milano, Via delle Forze Armate 336

Composta da unità immobiliare di un locale e servizi al piano quinto (6° fuori terra) con annesso un vano di cantina posto al piano sottosuolo.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda commerciale di mq **44.00** circa.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Ulteriori Informazioni sul debitore:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

per proprietà per 1/1

Descrizione:

Abitazione: scheda catastale 4152 del 1971, Via Delle Forze Armate 329, interno 26, piano 5-S1

Coerenze dell'abitazione da nord come da atto:

Enti comuni, cortile comune, altra proprietà (int. 27) su due lati.

Salvo errori e come meglio in fatto.

Coerenze della cantina da nord come da atto:

Corridoio comune, cortile comune, cantina altra proprietà (int. n. 20), cantina altra proprietà (int. n. 17).

Salvo errori e come meglio in fatto.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

Come riportato al punto Premesse di cui sopra, alla data del sopralluogo (07.05.2015) l'immobile in oggetto, con n. di interno 26, è risultato essere altro immobile rispetto a quello rappresentato nella scheda catastale indicante il sub. 26 (erroneamente associata in catasto all'immobile in oggetto) ed in possesso della scrivente.

L'immobile in oggetto è risultato corrispondente alla scheda catastale n. 4152 del 1971, successivamente reperita (come esposto nelle premesse) dalla scrivente presso l'Archivio Cartaceo Storico del Catasto di Milano. L'immobile ha assunto il sub. 702 a seguito di fusione e frazionamento dei subb. 27 e 28; tuttavia la scheda relativa all'immobile in oggetto non è mai stata elaborata e la visura risulta priva di classe e consistenza ed ancora intestata alla ...

(All. N.3: ultima scheda catastale sub. 26 presentata in data 07.10.1968 non riguardante l'immobile in oggetto, scheda catastale n. 4152 del 1971 e schede originarie reperite all'Archivio Storico Cartaceo del Catasto, visura catastale sbagliata sub. 26, visura catastale sub. 702, estratto di mappa)

42.DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Attrazioni paesaggistiche: Non specificate

Attrazioni storiche: Non specificate

Principali collegamenti pubblici: sufficientemente servita con le linee autobus 63, 67, 58, 72 e 433.

Servizi offerti dalla zona: discreta presenza nelle vicinanze di attività commerciali di ogni genere, supermercati, scuole, centri sportivi, zone a verde.

43.STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: scheda catastale 4152 del 1971. int. 26.

Appartamento [A] sito in Milano (MI) frazione: Milano, Via delle Forze Armate 336

Il sopralluogo è stato effettuato in data 07.05.2015 con il Il Sig. esecutato.

L'appartamento è risultato, al momento del sopralluogo, disabitato da tempo ed utilizzato dal debitore ormai unicamente come archivio e deposito di documentazione cartacea accumulata negli anni della sua attività lavorativa.

- ✓ L'indagine effettuata presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate, alla data del 20/04/2015, ha appurato che **non** risultano in essere contratti di locazione per il bene in oggetto, a nome del debitore quale Dante Causa.

Si allega certificato contestuale telematico attestante la residenza dell'esecutato in Via

delle Forze Armate 329, all. N. 1.

Si allega estratto per riassunto di atto di matrimonio con annotazioni attestanti il regime di separazione dei beni, all. N. 1.

(ispezione agenzia entrate e risposta degli uffici competenti, all. N.5)

44. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, implementati dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Milano 1, per nominativo e per immobile, alla data del 18.06.2015, si riporta quanto segue:

44.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

44.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

44.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

44.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

44.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

44.2.1 Iscrizioni:

Nessuna.

44.2.2 Atti esecutivi:

Atto Esecutivo o Cautelare – 732 Ordinanza di Sequestro Conservativo del 15.01.2012 rep. n. 77432/2011 promosso da ..con sede a .. **Trascritto a Milano 1 in data 10/02/2012 ai nn. 7574/5542**, contro... gravante sulla piena proprietà per quota di 1/1 degli immobili in oggetto posti in Comune di Milano, correttamente identificati.

Nel quadro D della nota di trascrizione si legge: "Trascrizione Ordinanza del 15/01/2012 del Tribunale di Milano – Sezione Prima RG. 77432/2011 che ha rideterminato in Euro 180.000 l'ammontare del sequestro conservativo concesso in corso di causa dal Tribunale di Milano – Sez. Prima Civile (Giudice...)- RG 59473-01/2010 e trascritto presso codesta conservatoria in data 14.12.2010 Reg. Gen. 74860-Reg. Part. 51212 (presentazione N. 94)".

- A margine della nota è presente:
ANNOTAZIONE a Trascrizione presentata il 04/12/2013 rep. n. 59401/6292 - tipo di atto: 730 - Sentenza di Condanna esecutiva;

Atto Esecutivo o Cautelare – 732 Ordinanza di Sequestro Conservativo del 02.12.2011 rep. n. 59473/2010 promosso da ... con sede a... **Trascritto a Milano 1 in data 14/12/2011 ai nn. 74860/51212**,

contro..., gravante sulla piena proprietà per quota di 1/1 degli immobili in oggetto posti in Comune di Milano, correttamente identificati.

Nel quadro D della nota di trascrizione si legge: "Trascrizione Sequestro Conservativo in corso di causa concesso dal Tribunale di Milano – Sezione I Civile - Giudice Dott. ...- RG 59473-01/2010 in data 2.12.2011 per l'importo complessivo di Euro 250.000,00";

- A margine della nota è presente:
ANNOTAZIONE a Trascrizione presentata il 10/02/2012 rep. n. 7574/5542 - tipo di atto: 732 - Ordinanza di Sequestro Conservativo.

44.2.3 Altre trascrizioni:

Annotazione a Trascrizione - 730 Sentenza di Condanna esecutiva del 07/10/2013 rep. n. 12367/2013, promosso da ..., Trascritto a Milano in data 04/12/2013 rep. n. 59401/6292;

44.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

45. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: scheda catastale 4152 del 1971, int. 26.

Appartamento [A] sito in Milano (MI) frazione: Milano, Via delle Forze Armate 336

Spese medie annue: Euro 1.600,00 circa

Spese scadute:

Si riporta la situazione debitoria per l'ultimo biennio per l'immobile in oggetto come da lettera e tabella allegata ricevuta dall' Amministrazione di Condominioed alla quale si rimanda.

Il debito totale per il biennio, alla data del 21/05/2015, ammonta ad Euro 3.219,17, di cui Euro 2.578,44 (su base a consuntivo) il debito per l'esercizio 2013/2014 e (su base a preventivo) Euro 640,73 il debito per l'esercizio 2014/2015.

(mail con tabelle ricevute dall'amministratore ed alle quali si rimanda, all. N.5)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nulla

Attestazione Prestazione Energetica appartamento int. 26:

assente al momento del sopralluogo

L'immobile oggetto della presente, con impianto di riscaldamento Centralizzato, è risultato sprovvisto, al momento del sopralluogo, di Attestato di Prestazione Energetica (già Attestato di Certificazione Energetica).

- ❖ Per la redazione del suddetto Attestato potrebbe essere opportuno predisporre successivamente al corretto censimento dell'unità immobiliare, in modo da censire correttamente i beni al catasto energetico, precisando che il risultato dell'APE, viste le caratteristiche edilizie e termiche del bene, non concorre al valore della stima dello

stesso.

Si demanda all'Ill.mo GE per le determinazioni in merito.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nulla

Avvertenze ulteriori:

45.1) 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 rispetto alla data di aggiudicazione, 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.

46. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

46.1. Attuali proprietari:

proprietario al ventennio, (che nel titolo di provenienza si dichiara celibe), per piena proprietà in ragione di 1/1 dal Sig. ...in forza di atto di compravendita, a rogito Dott.... Notaio in Cesano Maderno, in data 18.10.1978, rep. 46843, **trascritto a Milano 1 in data 02.11.1978 ai nn. 31135/26381**, come segue: " dello stabile sito in Milano via Delle Forze Armate, 336 le seguenti porzioni immobiliari: 1) Millesimi 12,80 di comproprietà sugli enti e spazi comuni condominiali, quali previsti dal regolamento di condominio, della legge e delle consuetudini anche locali. 2) Appartamento sito al piano quinto (6° f. terra) composto da un locale oltre servizi. 3) Vano cantina al sottosuolo.....Il venduto risulta graficamente riportato con il n. 26 e contornato in rosso nella pianta planimetrica che si allega sotto "A".

Prezzo stipulato per la vendita dell'appartamento Lire 14.000.000.

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

(Copia Conforme atto con planimetrie allegate reperito all'Archivio notarile, nota di trascrizione del titolo, all. N.2)

47. PRATICHE EDILIZIE:

- ◆ Licenza per Opere Edilizie N. 1159, Atti 237361/24356/1966, del 09/06/1967, rilasciata alla..... per lavori di:" costruzione fabbricato di otto piani fuori terra ad uso di abitazione e salone ad esposizione a piano terra".
- ◆ Licenza per Opere Edilizie N. 1452, Atti 205802/3880/1967, del 03/06/1968, per lavori di :costruzione balconi sulla facciata verso nord a variante delle opere autorizzate il 09/06/1967;
- ◆ Relazione di Terza Visita del 21.05.1969;
- ❖ Per il fabbricato non risulta essere stato rilasciato il certificato di abitabilità/agibilità; vedasi foglio di osservazione della Relazione di terza visita.

Successivamente, per la porzione immobiliare di cui alla presente relazione, si riporta inoltre che gli Uffici preposti hanno rinvenuto una Domanda di sanatoria in data 01/04/1986 prot. n. 129502 per il seguente abuso: cambio di destinazione d'uso da abitazione ad ufficio ed esecuzione di modifiche interne.

Detta domanda tuttavia non ha avuto alcun seguito, per mancanza di requisiti (come anche confermato alla scrivente dall'esecutato)

(all. N.3: Licenza per Opere Edilizie N. 1159, Atti 237361/24356/1966, del 09/06/1967– Licenza per Opere Edilizie N. 1452, Atti 205802/3880/1967, del 03/06/1968, Relazione di Terza Visita del 21.05.1969)

47.1 Conformità edilizia + 47.2 Conformità urbanistica:

Appartamento [A]

Alla data del sopralluogo (07.05.2015) l'immobile in oggetto, è risultato corrispondente alla scheda catastale n. 4152 del 1971, a meno della seguente modesta modifica:

- ribassamento della soletta nel disimpegno del bagno per formazione di piccolo ripostiglio in quota.

Per quanto riguarda l'identificazione al NCEU si rimanda a quanto riportato in Premesse

Per la modesta difformità riscontrata nell'abitazione, (creazione di rip. in quota), l'eventuale futuro acquirente potrà provvedere alla regolarizzazione della stessa, mediante la presentazione di una CIAL a Sanatoria come da LEGGE 11 novembre 2014, n. 164 (Conversione, con modificazioni, del decreto-legge 11 settembre 2014, n. 133) - Art. 17. Semplificazioni ed altre misure in materia edilizia, con oblazione fissa di Euro 1.000,00.

Successivamente andrà prodotto relativo aggiornamento catastale.

Tali documentazioni, comprese di oblazione, aggiornamento catastale e parcelle professionali di tecnici abilitati, hanno un costo indicativo di Euro 2.500,00

(All.3: scheda catastale sub. 26 erroneamente associata all'immobile in oggetto, scheda catastale n. 4152 del 1971 e schede precedenti reperite all'Archivio Storico Cartaceo del Catasto)

L'immobile oggetto della presente, secondo il vigente PGT del Comune di Milano risulta azionato in ADR- Ambiti contraddistinti da un disegno urbanistico riconoscibile (Titolo II – Capo II) – Tessuti urbani a impianto aperto (Art. 15.6)

Descrizione :Abitazione [A] int. 26, scheda n. 4152 del 1971

Il bene oggetto della presente è sito all'interno di un fabbricato di tipo medio/civile, realizzato a metà degli anni '60, in Via Delle Forze Armate a Milano, zona periferica Nord/Ovest di Milano, quartiere "Baggio" nei pressi del "Parco delle Cave".

La microzona è a carattere prevalentemente residenziale di tipo economico completamente urbanizzata ed allacciata a tutte le infrastrutture e servizi primari e secondari, con buona presenza, nelle vicinanze, di negozi per la distribuzione al dettaglio in tutti i principali settori merceologici, scuole, ospedali, banche, aree a verde.

Il cancello pedonale di ingresso allo stabile, su Via delle Forze Armate, in ferro colore grigio scuro, fa parte della cancellata, sempre in ferro colore grigio scuro, (sostenuta da un muretto di 0,20 cm circa) che delimita l'area del fabbricato sul fronte strada principale; sulla medesima cancellata è presente anche un cancello carraio a doppia anta in ferro sempre di colore grigio scuro.

Il fabbricato, ove trovasi l'appartamento in oggetto, è di 8 piani fuori terra compreso il piano terra, oltre al piano interrato adibito a cantine.

L'unità immobiliare oggetto della presente (adibito a studio dall'esecutato) è posta al piano quinto (6° fuori terra) con singolo affaccio, ad est su cortile/giardino condominiale.

È composta da un disimpegno di ingresso, un locale cucina (adibito a locale studio), un locale giorno, un bagno finestrato con disimpegno ed un balcone con annessa cantina al piano cantinato.

Altezza interna netta locali mt. 2,90 circa; altezza netta disimpegno ribassato mt. 2,20 circa.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda commerciale di mq **44.00** circa.

Superficie complessiva dell'unità di circa mq 54,6

è posto al piano 5- S1

L'edificio è stato costruito nel 1967

Stato di manutenzione generale: necessita di manutenzione e ristrutturazione

Condizioni Generali dell'immobile: da ristrutturare

Caratteristiche descrittive Int. 26:

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in stato in modesto stato di conservazione e manutenzione, poiché disabitato da anni, necessitando di ammodernamenti negli impianti e nelle finiture:

<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	materiale: stabilitura e mani di pittura condizioni: sufficienti
<i>Pareti (interne):</i>	materiale: forati +intonaco + mano di pittura e rivestite con carta da parati;
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	Rivestimento in piastrelle di ceramica dim 7x15 cm circa fino ad h. 1,80 mt circa; ubicazione: bagno; Condizioni: modeste
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: marmo; ubicazione: corridoio, soggiorno; Condizioni: sufficienti materiale: piastrelle di ceramica dim 7x15 cm circa; ubicazione: bagno e locale cucina condizioni: modeste
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: serramenti in legno con singoli vetri risalenti all'epoca di costruzione; condizioni: modeste protezione tapparelle in ferro condizioni: sufficienti

<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente in legno con inserti in vetro smerigliato risalenti all'epoca di costruzione; condizioni: sufficienti
<i>Porta di primo ingresso:</i>	tipologia e materiale: anta a battente corazzata con rivestimento interno in acciaio inossidabile + sbarra e rivestimento esterno in legno; condizioni: sufficienti
<i>Impianti:</i>	
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V condizioni: pare" a semplice vista" non a norma Certificazioni: <u>non rinvenute</u>
<i>Citofonico (impianto):</i>	Tipologia: audio Condizioni: non conosciute Certificazioni: non conosciute
<i>Idrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: lavello cucina e apparecchi sanitari <u>Boiler elettrico assente (rimosso dall'esecutato).</u>
<i>Ascensore (impianto):</i>	Presenti doppi ascensori
<i>Aria/Condizionata (impianto):</i>	Assente
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: Centralizzato diffusori: elementi radianti (caloriferi) condizioni: sufficienti
<i>Rivestimento facciata (componente edilizia):</i>	Rivestimento in piastrelle di klinker colore marrone ed intonacate e verniciate di colore grigio chiaro in corrispondenza delle fasce marcapiano e dei balconi.; condizioni: sufficienti balconi: parapetti in muratura intonacati e verniciati di colore grigio chiaro.
<i>Androne ingresso e vano scala (componente edilizia):</i>	rivestimento: in piastrelle in marmo ubicazione: atrio ingresso Condizioni: sufficienti rivestimento: in marmo ubicazione: vano scala Condizioni: sufficienti
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: anta a battente in legno e vetro condizioni: sufficienti
<i>Portineria:</i>	presente per mezza giornata
<i>Stato di conservazione interna del bene:</i>	Disabitato da anni; necessita di manutenzione e ristrutturazione
<i>Stato di conservazione e manutenzione parti comuni:</i>	Nella norma

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie "lorda commerciale" dell'unità, di circa **44 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 (secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998 muri comuni 50%, cantina 25%, balconi 30%), come segue:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Unità P.5	sup lorda di pavimento	39,45	100%	39,45
Balcone P. 5	sup lorda di pavimento	9,55	30%	2,86
Cantina P. S	sup lorda di pavimento	5,6	25%	1,4
TOTALE		54,6		43,71 Arrotondata 44,00

48. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**48.1 Criterio di stima:**

La sottoscritta esperta, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'intero compendio, 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 pesantemente il mercato immobiliare con la conseguenza di un ribasso delle quotazioni e delle trattative e del periodo di forte crisi 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.

48.2 Fonti di informazione:

- Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari per unità consimili nella microzona, Portale Aste Tribunale di Milano per immobili in zona;
- Osservatori del mercato:
 - Rilevazione prezzi degli Immobili sulla piazza di Milano e Provincia – 2° semestre 2014 – Osmi Borsa Immobiliare Milano
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell' Agenzia del Territorio - 2° semestre 2014

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, la scrivente ritiene di assegnare alla piena proprietà dell'unità immobiliare descritta nella presente relazione, non divisibile, valutata per la sua attuale, intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie; nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentata all'ispezione peritale, tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi (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, la cui ricerca non è inclusa, peraltro, nell'incarico ricevuto), e della particolarità di una vendita giudiziaria, il seguente più probabile valore venale attuale a corpo e non a misura:

48.3 Valutazione corpi:

A. Int. 26

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Unità Immobiliare	39,45	€ 1.500,00	€ 59.175,00
Balconi	2,86	€ 1.500,00	€ 4.290,00
cantina	1,4	€ 1.500,00	€ 2.100,00
TOT	43,71 arrotond. 44,00	€ 1.500,00	€ 66.000,00

Valore corpo	€ 66.000,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 66.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 66.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A- Int. 26		44,00	€ 66.000,00	€ 66.000,00

48.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per eventuali differenze costi/oneri di sanatoria e catastali, come da disp. del G.E. (min.15%) - € 9.900,00

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore: € 0,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative (escluso l'eventuale aggiornamento catastale di cui in premesse): - € 2.500,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

48.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 53.600,00
arrotondati
€ 53.500,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":
La sottoscritta al fine di rispondere al quesito postogli dal GE, segnala il valore di mercato nel caso l'immobile sia da considerarsi occupato con titolo, ritenendo opportuna una riduzione del valore di mercato su determinato, desunta dalla pubblicistica tecnica di settore, pari al 20%, pertanto: € 42.800,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": **€ 53.500,00**

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, 22 giugno 2015

l'Esperto alla stima
arch. Cristina Marchesi

Si allegano i seguenti documenti:

Allegati N.1:

Verbali di sopralluogo, certificato contestuale telematico attestante la residenza dell'esecutato in Via delle Forze Armate 329, estratto per riassunto di atto di matrimonio con annotazioni attestanti il regime di separazione dei beni.

Allegati N.2

Nota di trascrizione dell'atto esecutivo- Sentenza di sequestro conservativo;
Copie Atti di provenienza + note di trascrizioni, note di trascrizione dei precedenti titoli.

Allegati N.3

LOTTO 001

Istanza Accesso atti all'Ufficio Condonò – Concessione in Sanatoria per Opere edilizie in data 27/09/2001+ stralcio tipi grafici e relativa Domanda in Sanatoria del 01/04/1986 prot. n. 129562;

LOTTO 002

Istanza Accesso atti al Comune di Milano – Licenza di Occupazione N. 189 Atti 101391/9983/1972 del 18/12/1974 ;

LOTTO 003

Istanze Accessi atti al Comune di Milano ed all'Ufficio Condonò – Concessione Edilizia N. 317-Atti 229969/26823/79 del 14.02.1980, Richiesta di Condonò edilizio in data 28/03/1986 con tipi grafici, Comunicazione Ufficio Condonò di Milano, Lettera di risposta Comune di Milano.

LOTTO 004

Istanza Accesso atti al Comune di Milano– Concessione Edilizia N. 317-Atti 229969/26823/79 del 14.02.1980, Lettera di risposta del Comune di Milano.

LOTTO 005

Istanza Accesso atti al Comune di Milano– Concessione Edilizia N. 317-Atti 229969/26823/79 del 14.02.1980, Lettera di risposta del Comune di Milano.

LOTTO 006

Scheda catastale sub. 26 erroneamente associata all'immobile in oggetto, scheda catastale n. 4152 del 1971 e schede precedenti reperite all'Archivio Storico Cartaceo del Catasto;

Licenza per Opere Edilizie N. 1159, Atti 237361/24356/1966, del 09/06/1967– Licenza per Opere Edilizie N. 1452, Atti 205802/3880/1967, del 03/06/1968, Relazione di Terza Visita del 21.05.1969

Allegati N.4

Ispezione Agenzia Territorio Milano 1 mediante servizio di consultazione telematica alla data del 18.06.2015; Note di trascrizione + Sentenza di Condanna esecutiva del 07/10/2013 rep. n. 12367/2013.

Allegati N.5

Ispezione Agenzia delle Entrate e risposta ufficio competente;

Pendenze Condominiali;

Copia Attestato di Prestazione Energetica per il LOTTO 001 e per il LOTTO 003.

Allegati N.6

Fotografie esterne ed interne

Attestazione dell'invio della perizia alle parti