

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **1887/2013**

riunita alla procedura **RG. 1760/2017**

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ssa Caterina Trentini**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima:

Email:

Pec:

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Beni: Via Leone Tolstoj n. 45- Milano – (MI)

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione [A3]

Dati Catastali: foglio 513, particella 219, subalterno 31

2. Stato di possesso

Beni: Via Leone Tolstoj n. 45- Milano – (MI)

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Libero (vedasi Punto. 3)

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Beni: Via Leone Tolstoj n. 45- Milano – (MI)

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Beni: Via Leone Tolstoj n. 45- Milano – (MI)

Lotto: 001

Corpo: A

Creditore Procedente: [REDACTED]

Creditori Iscritti: [REDACTED]

5. Comproprietari

Beni: Via Leone Tolstoj n. 45- Milano – (MI)

Lotto: 001

Corpo: A

Altri comproprietari non esegutati: nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Leone Tolstoj n. 45- Milano – (MI)

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: Nessuna risultante dai RR.II

7. Continuità delle trascrizioni

Beni: Via Leone Tolstoj n. 45- Milano – (MI)

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Beni: Via Leone Tolstoj n. 45- Milano – (MI)

Lotto: 001

Prezzo da libero quota di 1/1 al netto delle decurtazioni: € 97.000,00

Prezzo da occupato quota di 1/1 al netto delle decurtazioni: € 77.600,00

Prezzo da libero quota proprietà per quota di 1/2 al netto delle decurtazioni: € 48.500,00

Prezzo da occupato proprietà per quota di 1/2 al netto delle decurtazioni: € 38.800,00

Beni in **Milano (MI)**
Via Leone Tolstoi n. 45- Milano – (MI)
Lotto 001 - Fg. 513, Mapp. 219, Sub. 31

Trattasi di integrazione alla relazione peritale depositata in data 29/11/2016 con **RG. 1887/2013**, esecutato il solo Sig. [REDACTED] **per quota di 1/2**, riunita alla Procedura con **RG. 1760/2017** sulla base del nuovo pignoramento a carico della sola Sig. ra [REDACTED] **per quota di 1/2**.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A Identificativo corpo: SUB 31

Abitazione di tipo economico [A3] sita in Milano, Via Leone Tolstoi n. 45 - Milano (MI)

Unità immobiliare posta al piano rialzato del fabbricato composta da un locale oltre servizi e soppalco con annesso un vano al piano seminterrato, il tutto collegato da scala interna. L'unità immobiliare non è dotata di cantina/solaio di proprietà.

Quota e tipologia del diritto

[REDACTED] per proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni
 Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: / separazione dei beni.

[REDACTED] per proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni
 Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: / separazione dei beni.

Pignoramenti: quota di 1/2 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
 [REDACTED] + quota di 1/2 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED].

Identificato al catasto Fabbricati di Milano:

Intestazione:

[REDACTED] nato in PERÙ il 01/12/1975, c.f. [REDACTED], per proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni;
 [REDACTED] nata a MILANO il 15/12/1979, c.f. [REDACTED], per proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni

Abitazione di tipo economico: Fg. 513, Mapp. 219, Sub. 31, Cat A/3, classe 4, Zona cens. 2- consistenza 3 vani, Sup. Catastale 54 mq - Totale escluse aree scoperte 53 mq; Rendita € 648,61 – VIA LEONE TOLSTOI n. 45 piano: T-S1;

Dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- Variazione del 23/10/1985 protocollo n. MI0817198 in atti dal 09/12/2004 - Variazione di Classamento (n.2270.1/1985);
- Variazione del 23/10/1985 in atti dal 24/06/1991 Var. Dest, Ampliamento, (n. 2270/1985)

Coerenze dei locali a piano Terra e soppalco in corpo unico da nord come da scheda: pianerottolo, vano scala e cortile comune, cortile comune, proprietà di terzi sub. 30, cortile comune.

Salvo errori e come meglio in fatto.

Coerenze dell'immobile a piano seminterrato da nord come da scheda:

terrapieno, terrapieno e corridoio di accesso, altra proprietà, terrapieno.
Salvo errori e come meglio in fatto.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

Alla data dei sopralluoghi (12/10/2016 e 28/06/2018) l'immobile in oggetto è risultato solo parzialmente corrispondente all'ultima scheda catastale presentata al NCEU in data 23/10/1985.

Le difformità consistono in:

- Demolizione di scala interna per collegamento tra il piano terra/rialzato ed il piano S1 con conseguente ricostruzione della porzione di soletta forata;
- Formazione di scala interna di tipo prefabbricato in legno in altra posizione per collegamento tra il piano terra/rialzato ed il piano S1 con conseguente foro nella soletta al P. T.;
- Formazione di muratura a chiusura di una delle finestre al piano terra/rialzato con rimozione del serramento medesimo (presenti solo gli scuri esterni);
- Mancata rappresentazione grafica tratteggiata di un lucernario a tetto.

Precedenti identificativi: il Sub. 31 nasce dalla variazione del 23/10/1985 in atti dal 24/06/1991 - Var. Dest, Ampliamento (n. 2270/1985) del sub. 27 (locale a piano S1) e del sub. 29 (locale a piano T.); derivanti a loro volta dagli originari Subb. 25 (Cat. A/3 P.T) e 24 (Cat. C/2 P.S1) - Porzione B.

(Allegati integrativi a precedente relazione: visura catastale aggiornata alla data del 28/06/2018, estratto di mappa, ultima scheda catastale in atti presentata in data 23/10/1985)

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: zona periferica sud-est di Milano, quartiere Lorenteggio. La zona è del tipo misto a residenziale e commerciale.

Area urbanistica: a traffico limitato con parcheggi limitati; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: prevalentemente residenziale e commerciale

Principali collegamenti pubblici: Sufficienti sono i collegamenti di mezzi pubblici di superficie con le linee autobus n. 50 e 61 e di tram n. 14, la stazione ferroviaria di Mi- San Cristoforo nelle vicinanze; è ad oggi in costruzione la tratta della linea metropolitana 4 con fermata nella vicina Piazza Frattini.

Servizi offerti dalla zona: buona presenza nelle vicinanze di supermercati, negozi per la distribuzione al dettaglio in tutti i principali settori merceologici, negozi, uffici pubblici, poste, banche, supermercati e spazi verdi.

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativi corpo: Sub. 31

Abitazione di tipo economico [A3] sita in Milano, Via Leone Tolstoj n. 45 - Milano (MI)

Il primo sopralluogo è stato effettuato in data 12/10/2016 con il Custode nominato nella persona [REDACTED]

Il bene è risultato, al momento del sopralluogo, occupato dal Sig. [REDACTED], [REDACTED], esecutato, che ha dichiarato alla scrivente di vivere stabilmente nell'immobile con la moglie ed i di loro due figli minorenni. Il [REDACTED] ha dichiarato di essere coniugato in regime di separazione dei beni con la Sig. [REDACTED], come da estratto per riassunto di matrimonio allegato (all. n. 1 già in atti).

Si allega certificato contestuale, presente in atti, attestante che l'esecutato è residente con

la Sua famiglia in Via Tolstoi n. 45.

- ✓ L'indagine effettuata presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate, alla data del 24/11/2016, ha appurato che non risultano in essere contratti di locazione/comodato, per l'immobile in oggetto, a nome del debitore né a nome del comproprietario, quali danti causa.

(Verbale di sopralluogo, certificato di residenza ed estratto per riassunto di matrimonio dell'esecutato, all. N.1 in atti- ispezione agenzia entrate e risposta degli uffici competenti, all. N.5 in atti)

Il secondo sopralluogo è stato effettuato in data 28/06/2018 con il Custode nominato nella persona dell'Avv. [REDACTED], con gli esecutati, Sigg. ri [REDACTED] e [REDACTED], e con il loro consulente di fiducia. L'immobile è risultato in buono stato e conforme a quello riscontrato nel precedente sopralluogo.

Si riporta che l'immobile è risultato occupato da ospite tramite piattaforma digitale di subaffitto temporaneo (es. Airbnb).

- Si demanda all' Ill.mo Signor Giudice delle Esecuzioni per le determinazioni del caso.

(Allegati integrativi a precedente relazione: verbale di sopralluogo del 28/06/2018)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarie in atti al 2013 ed alla data del 05/09/2017, implementata 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 nominativi e per immobile, alle date del 23/11/2016 e del 10/05/2018, si riporta quanto segue:

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

Abitazione di tipo economico [A3] sita in Milano, Via Leone Tolstoi n. 45 - (MI)

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:

Convenzione privata cortili risultante dall'atto a rogito notaio Dott. Enrico Mezzanotte del 25/10/73 rep. N.185530, trascritta a Milano 1 in data 24/11/1973 e variata in data 12/10/2005 **ai nn. 33356/ 27902**, stipulata tra il Comune di Milano ed i fabbricati di Via Tolstoi n. 45, Via Tolstoi n. 47, Via Vespri Siciliani n. 19, Via Vespri Siciliani n. 21 e Via Metauro n. 18 per conferma di comunione cortili.

(Stralcio Nota di trascrizione, all. N.4 già in atti)

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

4.2.1 Iscrizioni attive:

Iscrizione a Milano 1: in data 13/07/2006 ai nn. 56639/12571 relativa ad **ipoteca Volontaria – Concessione a garanzia di Mutuo** costituita con atto a firma del Dott. [REDACTED] in Milano in data 05/07/2006, Rep nn. 56639/12571, a favore di [REDACTED] [REDACTED] con sede in NOVARA (NO) cf. [REDACTED], a carico dei debitori esecutati, [REDACTED] e [REDACTED]

A [REDACTED], ciascuno per la quota di 1/2, gravante sulla piena proprietà per quota di 1/1 dell'immobile oggetto della presente, correttamente identificato.

Importo capitale: € 120.000,00

Importo complessivo: € 240.000,00

Tasso interesse annuo 4.904%

Durata anni 30

4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento: - Atto di Pignoramento Immobiliare del 06/05/2013 rep. n. 10499 promosso da [REDACTED] con sede a MILANO (MI), cf. [REDACTED] **Trascritto a Milano 1 in data 20/06/2013 ai nn. 31778/23356**, contro [REDACTED], per la quota di 1/2, gravante sulla quota di 1/2 di proprietà dell'immobile in oggetto, correttamente identificato, per un importo pari ad Euro 81.116,86 oltre interessi e spese, come riportato al quadro D della nota di trascrizione.

Note: nulla

(Trascrizione atto di Pignoramento, all. N.1 già i atti)

Pignoramento: - Atto di Pignoramento Immobiliare del 28/06/2017 rep. n. 27242/2017 promosso da [REDACTED] con sede a MILANO (MI), cf. [REDACTED] **Trascritto a Milano 1 in data 04/08/2017 ai nn. 59568/40425**, contro [REDACTED], per la quota di 1/2, gravante sulla quota di 1/2 di proprietà dell'immobile in oggetto, correttamente identificato.

Note: nulla

(Allegati integrativi a precedente relazione: Trascrizione atto di Pignoramento del 2017)

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna risultante dai RR.II

(Allegati integrativi a precedente relazione: ispezione Agenzia Territorio Milano 1 mediante servizio di consultazione telematica – sintetici + note - aggiornata alla data del 10/05/2018)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Identificativo corpo: Sub.31

Abitazione di tipo economico [A3] sita in Milano, Via Leone Tolstoj n. 45 - Milano (MI)

La scrivente ha provveduto a richiedere all'amministratore di condominio, [REDACTED], l'aggiornamento della situazione debitoria per l'immobile in capo ai debitori per l'anno in corso e per l'anno precedente (ex art. 63 disp.att. c.c.).

Si riporta la posizione debitoria degli esecutati con il Condominio aggiornata alla data del 28/06/2018, come da documentazione ricevuta (alla quale si rimanda) come segue:

Spese scadute:

Tot. Consuntivo gestione ordinaria 2017/2018: Euro 1.627,17

Rata ordinaria anticipata scaduta 2018/2019: Euro 264,00
Tot. Consuntivo gestione straordinaria (Centrale Termica) 2017/2019: Euro 450,36 (n. 2 rate scadute ad oggi)

Totale: Euro 2.341,53

Millesimi di proprietà unità: 22,0000 (come riportati nel riparto consuntivo già in atti).
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NO

(Allegati integrativi a precedente relazione: Pendenze aggiornate alla data del 28/06/2018 con documentazione allegata- comunicazione mail con documentazione allegata + Regolamento di Condominio ricevuti dall'amministrazione già in atti, all. N.5)

Attestazione Prestazione Energetica sub. 31: assente al momento dei sopralluoghi.
L'immobile oggetto della presente, con impianto di riscaldamento Centralizzato, è risultato sprovvisto, a seguito di consultazione al CEER, di Attestato di Prestazione Energetica Condominiale (già Attestato di Certificazione Energetica).

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

Avvertenze ulteriori:

5.1) Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti al 2013 ed alla data del 05/09/2017, implementata 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 nominativi e per immobile, alle date del 23/11/2016 e del 10/05/2018, si riporta quanto segue:

6.1. Attuali proprietari:

██████████ e ██████████ (in regime di separazione dei beni), ciascuno per la quota di 1/2, dal Sig. ██████████ per compravendita con atto a rogito Notaio ██████████ di Milano, in data 05/07/2006, rep. 19335/6003, **trascritto a Milano 1 in data 13/07/2006 ai nn. 56638/32327,**

In atto si legge quanto segue: "il signor ██████████ VENDE ai signori ██████████ e ██████████ acquirenti in comune e pro indiviso per quote uguali tra loro, la piena proprietà della seguente unità immobiliare, facente parte dell'edificio in Comune di Milano, Via Leone Tolstoj n. 45, e precisamente: appartamento posto al piano terreno, composto da un unico locale oltre servizi e soppalco, con annesso vano al piano seminterrato, il tutto collegato da scaletta interna; confinante con : pianerottolo e vano scala comune, cortile comune, appartamento subalterno 30 e cortile comune; il tutto censito nel Catasto dei Fabbricati dello stesso Comune al foglio 513, particella 219 subalterno 31, via Leone Tolstoj n. 45, piano T-51, z.c. 2, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 3, con rendita catastale di Euro 348,61. L'immobile si trasferisce negli attuali stato e consistenza, ben noti agli acquirenti, con ogni accessorio, accessione, dipendenza

e pertinenza, uso, diritto, ragione ed azione, eventuali servitù attive e passive e quant'altro ne possa limitare od ampliare il godimento. Restano attribuiti alla parte acquirente i diritti di comunione e condominio spettanti in Proporzione a quanto venduto alla parte alienante, in conformità, in ogni caso, al regolamento di condominio ed alle tabelle millesimali"

Prezzo stipulato per la vendita Euro 120.000,00

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

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

6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):

6.2.1. al Sig. [REDACTED], la piena proprietà del bene in oggetto (sub. 31), oltre ad altro bene (sub. 30 non oggetto della presente vendita da altro dante causa), pervenne in forza di Decreto di Trasferimento immobili in data 11/11/2004 rep. 2438, **trascritto a Milano 1 in data 27/12/2004 ai nn. 103008/62653** dal Sig. [REDACTED]

6.2.2. al Sig. [REDACTED] la piena proprietà del bene (allora identificato con gli originari subb. 24 e 25), è pervenuta dal Sig. [REDACTED] in forza di scrittura privata con sottoscrizione autenticata a rogito Notaio Dott. [REDACTED] di Milano in data 28/03/1988 rep. 101939, **trascritto a Milano 1 in data 22/04/1988 ai nn. 18535/13073.**

In atto si legge quanto segue: "- un appartamento ad uso abitazione al piano terreno, composto di un locale e servizi con soppalco ed un locale nel seminterrato, collegato con il locale al piano terra; il tutto censito al N.C.E.U. del Comune di Milano- Partita 127611-foglio 513- come porzione dei mappali: 219 sub. 25- P.T.- Cat. A/3 - cl.3 - vani 3,5 - R.C.L. 1.147 e 219 sub. 24 - P.S1- Cat. C/2 - cl.10 - Mq 46 - R.C.L. 1.127, modificati con scheda registrata all'UTE di Milano il 17/1/1984 n. 254 - PORZIONE B, successivamente modificati, per ampliamento ed aggiunta di soppalco con scheda 23/10/1985 n. 2270 e da accatastare al foglio 513 con il mappale 219 subalterno 31."

(note di trascrizione estratte dalla scrivente, all. N.2 già in atti)

7. PRATICHE EDILIZIE:

Il fabbricato di cui è parte l'immobile oggetto della presente è stato edificato in data anteriore al 1 settembre 1967, come da titoli rinvenuti dagli Uffici preposti, a seguito di Istanza Accesso atti Edilizi presentata al Comune Settore Edilizia Privata di Milano per i medesimi e per la visione degli atti di fabbrica con tipi grafici e per eventuali successive pratiche edilizie:

- ◆ Licenza per Opere Edilizie N. 1656 rilasciata in data 23/07/1951 con Atti n. 87866/16053 alla [REDACTED] per le seguenti opere: "Costruzione di fabbricato di sette piani fuori terra ad uso abitazione e negozi";
- ◆ Licenza per Opere Edilizie rilasciata in data 03/11/1951 con Atti n. 150995/29608 alla [REDACTED] per le seguenti opere: "Costruzione locali ad uso autorimessa in aggiunta alle opere autorizzate con licenza in atti n. 87866/16053/51";
- ◆ Relazione di Terza visita per Licenza di Occupazione atti n. 192136/42557/1951 del 12/06/1953 per il fabbricato di Via Tolstoj n. 45 con esito Regolamentare;

A seguito di Istanza Accesso atti Edilizi presentata all'Ufficio Condono del Comune di Milano, relativamente alla porzione immobiliare in oggetto, sono state rinvenute dagli uffici preposti le seguenti pratiche edilizie:

- ◆ Permesso di Costruire in Sanatoria per Opere Edilizie n. 309 - atti n. 253369.0/1985 in

Via Tolstoi, 45 rilasciato al Sig. [REDACTED] in data 24/03/2014 (vista la Richiesta presentata in data 11/10/1985), per le seguenti opere:"

- Realizzazione di 2 soppalchi per complessivi mq 24,25 a destinazione residenziale;
- trasformazione al piano seminterrato di magazzino in abitazione per mq. 50;
- Frazionamento di immobile residenziale in 2 unità."

- ◆ Certificato di Abitabilità – Agibilità per permesso di costruire in sanatoria n. 309- rilasciato in data 24/03/2014, visto il suddetto Permesso di Costruire, al Sig. [REDACTED] [REDACTED] riguardante l'unità immobiliare ubicata in Via Tolstoi, 45;

Successivamente, per l'immobile di cui alla presente relazione, non sono state rinvenute, dagli uffici preposti Edilizia Privata del Comune di Milano, ulteriori pratiche edilizie per le difformità riscontrate (ved. successivo punto 7.2), come da lettera per **nulla figura** alla data del 14/10/2016, all. N. 3.

(Istanze Accesso atti Comune Settore Edilizia Privata e Condono; Licenza per Opere Edilizie N. 1656 del 23/07/1951 - Atti n. 87866/16053 + stralcio tipi grafici significativi; Licenza per Opere Edilizie del 03/11/1951 - Atti n. 150995/29608; Relazione di Terza visita per Licenza di Occupazione atti n. 192136/42557/1951 del 12/06/1953; Permesso di Costruire in sanatoria n. 309 – atti n. 253369.0/1985 del 24/03/2014 + Relativa Domanda + stralcio tipi grafici significativi; Certificato di Abitabilità – Agibilità per permesso di costruire in sanatoria n. 309- del 24/03/2014; lettera per nulla figura per modifiche ricevuta dal Comune di Milano, all. N.3 edilizia già in atti)

7.1 Conformità edilizia + Conformità urbanistica 7.2:

Identificativo corpo: Sub. 31

Abitazione di tipo economico [A3] sita in Milano, Via Leone Tolstoi n. 45 - Milano (MI)

Alla data dei sopralluoghi (12/10/2016 e 28/06/2018) l'immobile in oggetto è risultato solo parzialmente corrispondente all'ultima scheda catastale presentata al NCEU in data 23/10/1985 ed ai tipi grafici allegati ai titoli autorizzativi.

Le difformità consistono in:

- Demolizione di scala interna per collegamento tra il piano terra/rialzato ed il piano S1 con conseguente ricostruzione della porzione di soletta forata;
- Formazione di scala interna di tipo prefabbricato in legno in altra posizione per collegamento tra il piano terra/rialzato ed il piano S1 con conseguente foro nella soletta al P. T.;
- Formazione di muratura a chiusura di una delle finestre al piano terra/rialzato con rimozione del serramento medesimo (presenti solo gli scuri esterni);
- Nella scheda manca la rappresentazione grafica tratteggiata di un lucernario a tetto; lo stesso non è rappresentato nei tipi grafici allegati alla Richiesta di Permesso di Costruire in sanatoria del 1985.

Inoltre per l'immobile in oggetto non si è rinvenuta alcuna pratica per la formazione dei tavolati a creazione del bagno, risultati assenti nei tipi grafici allegati agli atti di fabbrica e presenti (come stato di fatto) nei tipi grafici allegati alla Richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria del 1985.

Pertanto, stando a quanto rinvenuto dagli Uffici preposti e visionato dalla scrivente, il futuro aggiudicatario dovrà provvedere alla regolarizzazione delle difformità riscontrate mediante la presentazione di una pratica edilizia onerosa a Sanatoria presentando anche un certificato per verifica strutturale a seguito della foratura della soletta per la realizzazione della scala interna (salvo eventuali future diverse determinazioni dei tecnici preposti) in posizione difforme; qualora dette difformità non risultino regolarizzabili, andrà ripristinato lo stato autorizzato. Infine andrà riaperto il vano finestra con affaccio ad est con

conseguente riposizionamento del serramento rimosso.

Tale documentazione compresa di obblazioni, eventuali opere edili, aggiornamento catastale e parcelle professionali di tecnici abilitati, ha un costo indicativo prudenziale di Euro 9.000,00.

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 compatti a cortina (Art. 15.2).

Descrizione: di cui al Punto A

L'immobile oggetto della presente relazione è compreso in un fabbricato condominiale, realizzato all'inizio degli anni '50, ubicato in Via Leone Tolstoj n. 45, zona periferica sud-est di Milano, quartiere Lorenteggio.

La zona è completamente urbanizzata ed allacciata a tutte le infrastrutture e servizi primari e secondari, con sufficiente presenza di servizi, negozi, uffici pubblici, farmacie, banche, posta, supermercati e spazi verdi; buona la presenza nelle immediate vicinanze di servizi per il trasporto pubblico di superficie che lo collegano al centro con le linee autobus n. 50, 90 e 98 e di tram n. 14 e la stazione ferroviaria di Mi- San Cristoforo nelle vicinanze; è ad oggi in costruzione la tratta della linea metropolitana 4 con fermata nella vicina Piazza Frattini.

L'edificio condominiale è costituito da un corpo di fabbrica principale con copertura a doppia falda con fronte principale sulla via Tolstoj di 7 piani fuori terra, compreso il piano terra oltre piano cantinato, da un piccolo corpo di fabbrica con copertura a falda situato nel cortile interno di un piano fuori terra oltre a piano seminterrato, e da quattro box in corpo staccato realizzati all'interno della proprietà.

L'immobile oggetto della presente, è ubicato al piano rialzato del fabbricato ubicato all'interno del cortile, raggiungibile tramite scala esterna, con triplice affaccio, ad ovest, nord ed ed ad est sul cortile interno; è risultato composto, al momento del sopralluogo, da un locale, un bagno finestrato (attrezzato con lavabo, vaso, bidet e doccia) ed una porzione soppalcata al piano terra oltre ad un vano al piano seminterrato adibito a cucina; il tutto collegato da due distinte scale interne. Al P. S1 è presente una porta di accesso di servizio.

L'unità immobiliare non è dotata di cantina/solaio di proprietà

Altezza interna utile locali P.T. 4,70 mt circa (zona ingresso); altezza interna utile P.T. sotto zona soppalcata 2,35 mt circa; altezza interna media piano soppalco 2,35 mt circa; altezza interna utile P.S1 3,00 mt circa.

Stato di manutenzione generale: nella norma

Condizioni Generali dell'immobile: nella norma.

Caratteristiche descrittive Sub. 31

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

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

<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	<p>finitura: stabilitura e mani di pittura ubicazione: bagno e PS1 condizioni: sufficienti finitura: rivestimento in legno perlinato ubicazione: tetto a falda e zona soppalcata condizioni: nella norma</p>
<i>Pareti (interne):</i>	<p>condizioni: sufficienti finiture: intonaco + mani di pittura condizioni: sufficienti</p>
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	<p>Rivestimento in piastrelle di ceramica dim 20x20 cm sino ad ah. 2,00 mt circa; ubicazione: bagno condizioni: nella norma</p> <p>Rivestimento in piastrelle di ceramica dim 10x10 cm sino ad ah. 1,50 mt circa; ubicazione: parete cottura sotto-pensili condizioni: sufficienti</p>
<i>Pavim. Interna</i>	<p>materiale: piastrelle di ceramica dim 40x40 cm; ubicazione: locale P. Terra e locale cucina P. S1 condizioni: sufficienti materiale: piastrelle di ceramica dim 20x20 cm; ubicazione: bagno P.T condizioni: sufficienti materiale: in legno a listelli; ubicazione: zona soppalco condizioni: sufficienti</p>
<i>Infissi esterni:</i>	<p>tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio con vetri doppi + scuri in legno a protezione ubicazione: locale a Piano terra condizioni: nella norma tipologia: doppia anta a battente materiale: in ferro con vetri singoli + griglie in ferro a protezione ubicazione: locale a P. S1 condizioni: sufficiente tipologia: finestra a tetto tipo velux su zona soppalco materiale: legno con vetro singolo condizioni: sufficienti</p>
<i>Infissi interni:</i>	<p>tipologia: di tipo a "libro" in legno verniciato di colore bianco; ubicazione: bagno condizioni: sufficienti</p>
<i>Scale interne:</i>	<p>tipologia: in legno di tipo prefabbricato; condizioni: nella norma</p>
<i>Porta di primo ingresso:</i>	<p>tipologia e materiale: anta singola di tipo blindato rivestita in legno laminato su entrambe le facce. condizioni: sufficienti</p>
<i>Porta di servizio al P.S1:</i>	<p>tipologia e materiale: anta singola di tipo semplice in legno. condizioni: sufficienti</p>
<i>Impianti: Elettrico (impianto):</i>	<p>tipologia: sottotraccia, condizioni: pare "a semplice vista" da normalizzare Certificazioni: NON rinvenute</p>

<i>Idrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: apparecchi sanitari
<i>Acqua calda sanitaria (impianto):</i>	tipologia: Autonomo, alimentato da caldaia a gas ubicata all'esterno, sul retro del fabbricato basso; Certificazioni: NON rinvenute
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: Centralizzato diffusori: caloriferi (scalda-salviette in bagno) dotati di valvole termostatiche; condizioni: nella norma
<i>Aria/Condizionata (impianto):</i>	presente predisposizione a split
Rivestimento facciata fronte strada (componente edilizia):	Facciata intonacata e verniciate di colore grigio; con zoccolatura in pietra per tutto il piano terra adibito a negozi. condizioni: sufficienti
Rivestimento facciate fabbricato interno (componente edilizia):	Facciate intonacate e verniciate di colore beige. condizioni: sufficienti seppur con porzioni di intonaci da ripristinare e verniciare;
Atrio ingresso carrabile (componente edilizia):	Rivestimento pavimento: in lastre di marmo Condizioni: sufficienti
<i>Portone di primo ingresso al fabbricato:</i>	tipologia: anta doppia a battente con struttura in alluminio ottonato e pannelli in vetro; condizioni: sufficienti
<i>Portone di accesso al fabbricato interno:</i>	tipologia: anta doppia a battente con struttura in ferro e pannelli vetrati; condizioni: sufficienti
<i>Portineria:</i>	<u>assente</u>
<u>Stato di conservazione interna del bene:</u>	<u>Nella norma</u>
<u>Stato di conservazione e manutenzione parti comuni:</u>	<u>Nella norma</u>

Consistenza:

La superficie "lorda commerciale" dell'unità, di circa **57 mq** è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (DPR n. 138 del 23/03/1998 - ex UNI 10750/2005) come segue:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale lorda mq circa	1 Coeff.	Superficie equivalente lorda mq circa
--------------	-----------	--	----------	---------------------------------------

Unità P. T	sup lorda di pavimento	27,00	100%	27,00
Unità P. S1	sup lorda di pavimento	25,00	80%	20,00
P. soppalco	sup lorda di pavimento	14,00	70%	9,80
		66,00		56,80
				<u>Arrotond. 57,00</u>

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La sottoscritta esperta, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'intero compendio, dell'esposizione e del piano, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico – sanitarie, della dotazione d'impianti, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico – comparativo che risulta all'attualità il più affidabile per individuare il più probabile valore di mercato dei beni in esame, stimati come oggetto di trattazione per la vendita.

E' stata effettuata un'indagine sui dati espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà aventi caratteristiche consimili.

Si è tenuto infine conto dei fattori di instabilità economica generale del paese ed in particolare del mondo finanziario, che continuano a condizionare il mercato immobiliare con la conseguenza di un lieve ribasso delle quotazioni e delle trattative che ha coinvolto anche le vendite giudiziarie, al fine di rendere più realistica e rapida, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato peraltro il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni in diminuzione o in aumento.

8.2 Fonti di informazione:

- Agenzie immobiliari in zona, annunci immobiliari nella zona per tipologie consimili, portale aste tribunale di Milano per immobili nella zona, borsino immobiliare.it:
- Osservatori del mercato:
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 2° semestre 2017 piazza di Milano- Periferica/SEGESTA, ARETUSA, VESPRI

SICILIANI.

Premesso e considerato quanto sopra, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, la scrivente ritiene assegnare alla piena proprietà del bene immobile descritto nella presente relazione, non divisibile, valutato per la sua attuale, intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie; nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentato all'ispezione peritale, tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi e/o mancanza di qualità e/o difformità della cosa venduta (esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice e sommario sopralluogo visivo, nei limiti del mandato ricevuto), con le spese condominiali insolute relative ai soli ultimi due anni di esercizio aggiornate rispetto alla data di aggiudicazione (decreto di trasferimento) e con le eventuali spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, edilizia e/o catastale a carico dell'acquirente, e della particolarità di una vendita giudiziaria, il seguente più probabile valore venale attuale a corpo e non a misura

8.3 Valutazione corpi: LOTTO 001

A: Unità immobiliare sub. 31

Stima sintetica comparative parametrica

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Unità Immobiliare	57,00	€ 2.000,00	€ 114.000,00
TOT			€ 114.000,00

Valore corpo	€ 114.000,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 114.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 114.000,00

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A: SUB. 31		57,00	€ 114.000,00	€ 114.000,00

La scrivente riporta un adeguamento della stima del 5% dovuto all'assenza di garanzia per vizi, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito;

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima aggiornati alla data del 28/06/2018:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria per assenza di garanzia per vizi e per eventuali differenze costi/oneri di sanatoria e catastali:

-€ 5.700,00

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: -€ 2.341,53

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, edilizia e/o catastale a carico dell'acquirente – indicative: - € 9.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

N.B.: si ricorda che il futuro acquirente dovrà acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione (decreto di trasferimento), ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 96.958,47
Arrot. € 97.000,00

Prezzo base d'asta del lotto nello stato di "libero": € 97.000,00

Prezzo base d'asta del lotto nello stato di "occupato": € 77.600,00

8.6 Valutazione corpo: A: QUOTA DI PROPRIETÀ IN RAGIONE DI 1/2

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 48.500,00

Prezzo di vendita del lotto quota di 1/2 nello stato di "libero": € 48.500,00

Prezzo di vendita del lotto quota di 1/2 nello stato di "occupato": € 38.800,00

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, 28 giugno 2018

l'Esperto nominato



Per quanto riguarda gli allegati si rimanda alla relazione peritale depositata in data 29/11/2016, con le seguenti integrazioni:

Allegati alla presente relazione:

Nota di trascrizione del pignoramento del 2017;

Verbale di sopralluogo del 28/06/2018;

Visura catastale aggiornata alla data del 28/06/2018;

Ispezione Agenzia Territorio Milano 1 per nominativo e per immobile mediante servizio di consultazione telematica alla data del 10/05/2018;

Pendenze Condominiali aggiornate alla data del 28/06/2018.con documentazione allegata