
Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **UNICREDIT S.P.A.**

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **672/2017**

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ssa Maria Gabriella Mennuni**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001
Unità immobiliare con cantina

Esperto alla stima: Cristina Marchesi
Email: cristinamarchesiarchitetto@gmail.com
Pec: marchesi.14694@oamilano.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Beni: Via Marco Aurelio n. 39- Milano(MI)

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione [A5]

Dati Catastali: foglio 233, particella 40, subalterno 601

2. Stato di possesso

Beni: Via Marco Aurelio n. 39- Milano(MI)

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato da terzi con contratto di locazione anteriore al pignoramento

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Beni: Via Marco Aurelio n. 39- Milano(MI)

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Beni: Via Marco Aurelio n. 39- Milano(MI)

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: [REDACTED] BANCA S.P.A.

5. Comproprietari

Beni: Via Marco Aurelio n. 39- Milano(MI)

Lotto: 001

Corpo: A

Altri comproprietari non eseguiti: nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Marco Aurelio n. 39- Milano(MI)

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: Nessuna risultante dai RR.II

7. Continuità delle trascrizioni

Beni: Via Marco Aurelio n. 39- Milano(MI)

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Beni: Via Marco Aurelio n. 39- Milano (MI)

Lotto: 001:

Prezzo da libero quota di 1/1 al netto delle decurtazioni: € 65.000,00

Prezzo da occupato quota di 1/1 al netto delle decurtazioni: € 52.000,00



Beni in Milano (MI)
Via Marco Aurelio n. 39
Fg. 233, Mapp. 40, Sub. 601

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A **Identificativo corpo:**

Abitazione di tipo ultrapopolare [A5] sita in Milano (MI), Via Marco Aurelio n. 39

Unità immobiliare posta al piano secondo del fabbricato composta da due locali, bagno interno e balcone.

Al piano interrato è ubicata la cantina pertinenziale.

Quota e tipologia del diritto

- [REDACTED] per 1/2 in regime di separazione dei beni;
- [REDACTED] per proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni.

Pignoramento: quota di 1/1 a favore di [REDACTED]

Comproprietari non eseguiti:
nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Infestazione:

- [REDACTED] per proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni
- [REDACTED] per proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni.

Abitazione di tipo ultrapopolare: Fg. 233, Mapp. 40, Sub. 601, Cat A/5, classe 3, Zona cens. 2, consistenza: 2,5 vani, Sup. Catastale 86 mq, Totale escluse aree scoperte 85 mq; Rendita € 193,67 – VIA MARCO AURELIO n. 39 piano: 2-S1.

Dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- Sostituzione Riferimenti di Mappa del 30/05/2000 in atti dal 08/07/2000 (n. 800186.55/2000);
- Variazione del 01/01/1992 Variazione del Quadro Tariffario;
- Costituzione del 04/03/1966 in atti dal 21/09/1994 ACC (n. A00448.900/1966).

Precedenti Identificativi: il sub. 601 del mapp. 40 deriva dalla Variazione del 16/12/1985 in atti dal 28/11/1994 ALTRE VAR, (n. 11921/1985) con cui è stato soppresso l'originario sub. 25.

Il Sub. 25 del mapp. 40, fg. 11 deriva da:

- Variazione del 16/12/1985 in atti dal 28/11/1994 ALTRE VAR, (n. 11921/1985);
- Variazione del 08/06/1988 in atti dal 13/10/1994 Classamento 154/88 (n. 9764/1988);
- Impianto meccanografico del 18/04/1989



Coerenze dell'unità come da scheda da nord:

unità proprietà di terzi, Via Marco Aurelio, altra proprietà, cortile e ballatoio comune. Salvo errori e come meglio in fatto.

Coerenze della cantina come da scheda da nord:

cantina di terzi, corridoio comune, cantina di terzi, cortile comune. Salvo errori e come meglio in fatto.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

Alla data del sopralluogo (17/10/2017) l'immobile in oggetto è risultato corrispondente alla scheda catastale presentata al N.C.E.U. in data 16/12/1985, a meno delle seguenti difformità:

- Demolizione di tavolati con relativo vano porta in corrispondenza della zona cottura nel primo locale al fine di creare un unico ambiente con cucina a vista;
- Diversa posizione del vano porta verso disimpegno e diversa posizione di tavolati per locale bagno e ripostiglio con mancata rappresentazione grafica dei relativi vani porta.

Note: la superficie catastale indicata in visura di 86 mq (sup. escluse aree scoperte 85 mq) non trova corrispondenza con lo stato dei luoghi né con la consistenza riportata nella medesima visura indicante 2,5 vani, né con la scheda catastale; la scrivente presume che la superficie indicata sia dovuta probabilmente ad un'errata lettura della scheda catastale del 1985 nella quale, a "prima vista", potrebbe erroneamente essere stata considerata, nel calcolo della superficie, anche l'unità adiacente, di similare metratura e consistenza.

(All. N.3: ultima scheda catastale presentata al NCEU in data 16/12/1985, visura catastale ed estratto di mappa)

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: l'immobile oggetto di esecuzione è situato in zona periferica nord-est di Milano, zona Parco Trotter, tra viale Monza e viale Padova, in Viale Marco Aurelio n. 39.

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con difficoltosa possibilità di parcheggio

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

Caratteristiche zone limitrofe: prevalentemente residenziale.

Principali collegamenti pubblici: sufficienti i collegamenti di mezzi pubblici di superficie (linee autobus 56 e 174) e sotterranei (MM1 Rovereto e Pasteur le più prossime).

Servizi offerti dalla zona: sufficiente presenza nelle vicinanze di negozi e supermercati per la distribuzione al dettaglio in tutti i principali settori merceologici e sufficienti servizi di quartiere (scuole, farmacie, zone a verde, etc.). Si segnala nelle immediate vicinanze il Parco Trotter

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativi corpo: A

Il sopralluogo è stato effettuato in data 17/10/2017 con il Custode nominato nella persona dell'Avvocato Giovanni Piazza.

Il bene è risultato, al momento del sopralluogo, occupato dal Sig. [REDACTED] quale locatario dell'immobile; il Sig. [REDACTED] ha dichiarato di vivere nell'immobile con i suoi parenti.

- ✓ Dall'indagine effettuata presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate, alla data del 05/07/2017, è risultato esservi, per l'immobile in oggetto un contratto di locazione, anteriore alla data del pignoramento, dante causa, gli esecutati, registrato



c/o l'Ufficio di Milano 5 come segue:

- Contratto di locazione ad uso abitativo di anni 4 e rinnovabile per egual periodo, registrato a Milano 5 in data 12/12/2014 N. 8548 SERIE 3T- locazione a favore di [REDACTED] con-
rispettivo annuo 9.960,00 di Euro oltre spese condominiali.

(ispezione agenzia entrate e risposta degli uffici competenti + contratto di locazione ricevuto dall'Agenzia, all. N.5-)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa e dal certificato notarile in atti facente stato alla data del 31/05/2017, implementati dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo agli esecutati e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Milano 1, con estrazione di note, per nominativi e per immobile, alla data del 15/02/2018, 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 coniugate:

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 a Milano 1: in data 15/11/2007 al nn. 87090/19855 relativa ad **ipoteca Volontaria - Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario** costituita con atto a firma del Dott. FERRARI Emanuele di Milano in data 25/10/2007, Rep n. 134302/10133 a favore di [REDACTED]

[REDACTED] per quota di ½ ciascuno, gravante sulla piena proprietà dell'immobile oggetto della presente, correttamente identificato.

Importo capitale: € 200.000,00

Importo complessivo: € 300.000,00

Tasso interesse annuo 5,75%

Durata anni 30.

4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento: - Atto di Pignoramento Immobiliare del 13/03/2017 rep. n.8579 promosso da UNICREDIT S.P.A. con sede in ROMA (RM) cf. 00348170101, **Trascritto a Milano 1 in data 29/03/2017 ai nn. 21354/14465**, contro i Sigg. ri [REDACTED] esecutati, per la quota di ½ ciascuno, gravante sulla quota di 1/1 dell'immobile in oggetto, correttamente identificato.

(Duplo Nota di Trascrizione del Pignoramento, all. N.1)

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Effettuato dalla scrivente.



4.3 Misure Penali

Nessuna risultante dai RR.II

(ispezione Agenzia Territorio Milano 1 mediante servizio di consultazione telematica per nominativi e per immobile + note estratte dalla scrivente, all. N.4)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Identificativo corpo: A

La scrivente ha provveduto a richiedere all'amministrazione, Studio Brambilla, la 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.), le spese medie condominiali annue, copia del regolamento di condominio, millesimi di proprietà, eventuali lavori straordinari deliberati.

Si riporta la situazione debitoria degli esecutati con il Condominio, come da comunicazione mail con allegati (alle quali si rimanda) ricevuta dall'amministratore alla data del 12/02/2018, come segue:

Spese scadute:

- Gestione ordinaria dal 01/01/2016 al 31/12/2016 Euro 1.434,26 (come da allegato);
 - Gestione ordinaria dal 01/01/2017 al 31/12/2017 Euro 1.371,50 (come da allegato).
- Tot. Euro 2.805,76

Spese di gestione:

Spese medie annue per il Condominio: Euro 1.400,00 circa (come desunte dagli allegati)
millesimi proprietà: 20,0000 (come da allegati)

L'amministratore riporta che per quanto riguarda le spese straordinarie sono stati deliberati i lavori di rifacimento impianto citofonico (non sono ancora stati forniti i preventivi) e l'incarico ad un professionista per l'approntamento di nuove tabelle millesimali (spesa massima approvata Euro 3.100,00).

L'amministratore fornisce infine le planimetrie schematiche del fabbricato con la corretta rappresentazione grafica della cantina di pertinenza degli esecutati per una migliore identificazione della stessa.

(Comunicazione mail + allegati, Regolamento di Condominio e planimetrie schematiche, all. N.5)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: il fabbricato non dispone degli elementi necessari al superamento delle barriere architettoniche

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NO

Attestazione Prestazione Energetica:

L'immobile oggetto della presente, con impianto di riscaldamento Autonomo, è risultato dotato, a seguito di consultazione al CEER, al momento del sopralluogo, di Attestato di Prestazione Energetica.

L'immobile è risultato registrato al Catasto Energetico come di seguito specificato: Classe Energetica D; Indice prestazione Energetica (IPE): 96.59 kWh/mq. Attestato con codice identificativo 15146-027376/14, registrato il 15/09/2014 e valido sino al 15/09/2024, secondo termini di legge.

(Copia fax-simile scaricata dal CEER, 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, 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 e dal certificato notarile in atti facente stato alla data del 31/05/2017, implementati dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo agli esecutati e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Milano 1, con estrazione di note, per nominativi e per immobile, alla data del 15/02/2018, si riporta quanto segue:

6.1. Attuali proprietari:

[redacted] per compravendita con atto a rogito Notaio Dott. Ferrari Emanuele di Milano (MI) in data 25/10/2007 n.134301/10132 di rep., trascritto a Milano 1 in data 15/11/2007 ai nn. 87089/50718.

Stralcio del rogito:

"In Comune di Milano via Marco Aurelio 39 appartamento al piano secondo composto di due locali con servizio interno ed annesso vano di cantina al piano cantinato nel N.C.E.U. come segue: foglio 233 mapp.40 sub 601 ZC 2 cat a/5 cl.3 vani 2,5 euro 193,67....."

Prezzo stipulato per la vendita Euro 180.000.000.

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

(copia conforme atto reperita in Conservatoria nota di trascrizione estratta dalla scrivente, all. N.2)

6.2. Precedenti proprietari (ante ventennio):

6.2.1. [redacted]

(note di trascrizioni estratte dalla scrivente, all. N.2)

7. PRATICHE EDILIZIE:

Il fabbricato, di cui è parte l'immobile oggetto della presente, è stato edificato in data anteriore al 1 settembre 1967, presumibilmente nei primi decenni del '900.

La scrivente ha provveduto a protocollare Istanza Accesso Atti per la visione del fascicolo relativo agli atti di fabbrica con i tipi grafici e ad eventuali modifiche effettuate successivamente per il bene in oggetto.

- ◆ Per quanto riguarda gli atti di fabbrica con i tipi grafici del fabbricato, Nulla è stato reperito dagli uffici edilizi preposti, in quanto gli atti risultano **irreperibili** anche presso l'Archivio Storico, come da lettera ricevuta dal Comune ed allegata (all. N. 3-Pratiche edilizie).



Successivamente, per la porzione immobiliare di cui alla presente relazione, non sono state rinvenute pratiche edilizie, per le difformità riscontrate (vedasi punto 7.1).

(Istanza Accesso atti, Lettera del Comune per atti irreperibili e per nulla figura del 08/01/2018; all. N.3- Pratiche edilizie)

7.1 Conformità edilizia, catastale e urbanistica:

Identificativo corpo: A

Alla data del sopralluogo (17/10/2017) l'immobile in oggetto è risultato corrispondente alla scheda catastale presentata al N.C.E.U. in data 16/12/1985, a meno delle seguenti difformità:

- Demolizione di tavolati con relativo vano porta in corrispondenza della zona cottura nel primo locale al fine di creare un unico ambiente con cucina a vista;
- Diversa posizione vano porta verso disimpegno e diversa posizione di tavolati per locale bagno e ripostiglio con mancata rappresentazione grafica dei relativi vani porta.

Note: la superficie catastale indicata in visura di 86 mq (sup. escluse aree scoperte 85 mq) non trova corrispondenza con lo stato dei luoghi né con la consistenza riportata nella medesima visura indicante 2,5 vani, né con la scheda catastale; la scrivente presume che la superficie indicata sia dovuta probabilmente ad un'errata lettura della scheda catastale del 1985 nella quale, a "prima vista", potrebbe erroneamente essere stata considerata, nel calcolo della superficie, anche l'unità adiacente, di similare metratura e consistenza.

Si ricorda inoltre che non si è potuto verificare la conformità edilizia del bene rispetto a quanto rappresentato nei titoli autorizzativi (ved. Punto n. 7) poiché le pratiche edilizie di edificazione del fabbricato con i tipi grafici richieste, risultano **irreperibili**.

Pertanto l'eventuale futuro aggiudicatario dovrà (previa verifica dell'iter burocratico di proprio professionista di fiducia) provvedere alla regolarizzazione delle difformità riscontrate mediante la presentazione di una pratica edilizia onerosa a Sanatoria; dovrà inoltre presentare un foglio di osservazioni agli organi competenti del Catasto per la rettifica della visura catastale (superficie catastale e verifica R.C. e categoria).

Tali documentazioni, comprese di oblazioni, opere edili, aggiornamento catastale, rettifica visura e parcelle professionali di tecnici abilitati, hanno un costo indicativo di Euro 3.500,00 (fatte salve eventuali future diverse determinazioni degli organi preposti).

Il fabbricato, di cui è parte l'immobile in oggetto, 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. 15.3)



Descrizione: di cui al Punto A

Il bene oggetto della presente è parte di un fabbricato condominiale di vecchia edificazione ubicato in Via Marco Aurelio n. 39, zona periferica nord-est di Milano, zona Parco Trotter, tra viale Monza e Viale Padova.

Lo sviluppo edilizio circostante è a carattere prevalentemente residenziale di tipo medio-economico caratterizzato dalla presenza di residenze che risalgono ai primi decenni del 1900 miste ad edilizia di più recente costruzione.

Il fabbricato con coperture a falda, risalente presumibilmente ai primi anni del '900 (gli atti di fabbrica risultano irreperibili), di tipologia popolare a ringhiera, è composto di 6 piani fuori terra, compreso il piano terra, oltre ad un piano cantinato.

La facciata su via Marco Aurelio ha rivestimento a bugnato in cemento grigio chiaro fino a tutto il piano terra ed è intonacata in parte di colore beige ed in parte di colore grigio chiaro con elementi e fregi decorativi; le finestre hanno scuri in legno scorrevoli interno muro e cornici lavorate in pietra; i balconi dei piani secondo e terzo hanno struttura e parapetti in cemento lavorati, quelli del piano quarto hanno parapetti lavorati in ferro.

La facciata sul cortile interno è intonacata e verniciata di colore beige; le finestre hanno scuri in legno a battente; i ballatoi hanno parapetti in bacchette di ferro colore grigio scuro a disegno semi-lavorato.

L'ingresso al fabbricato avviene da Via Marco Aurelio mediante un portone pedonale e carraio a doppia anta a battente (con struttura in ferro) di immissione al cortile interno.

Dall'androne di ingresso si accede al corpo scala, privo di ascensore, che collega i piani e relativi ballatoi dell'edificio; il vano scala ha gradini rivestiti in pietra tipo beola risalenti all'epoca di costruzione e parapetti a bacchette in ferro semilavorate e corrimano in legno.

L'immobile oggetto della presente relazione è ubicato al piano secondo del fabbricato con accesso dal ballatoio comune e con doppia esposizione, ad ovest su ballatoio comune e ad est su Via Marco Aurelio; è risultata composta, al momento del sopralluogo, da un locale giorno/cottura, un piccolo disimpegno, un secondo locale, un piccolo bagno cieco (attrezzato con lavabo, vaso, bidet e doccia), un piccolo ripostiglio ed un balcone. Altezza interna netta mt. 2,90 circa.

Al piano interrato è ubicata la cantina pertinenziale; il vano ha pavimenti in battuto di cemento, pareti intonacate a civile e porta in legno, il tutto in scarso stato di conservazione e manutenzione.

Caratteristiche descrittive:

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in stato di conservazione e manutenzione scarse, necessitante di ristrutturazione nelle finiture e negli impianti.

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



<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	<p>finitura: intonaco + mani di pittura condizioni: scarse</p>
<i>Pareti (interne):</i>	<p>finiture: intonaco + mani di pittura condizioni: scarse</p>
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	<p>Rivestimento in piastrelle di ceramica sino ad h. 2,00 mt circa; ubicazione: zona cottura e bagno condizioni: scarse</p>
<i>Pavim. Interna</i>	<p>materiale: piastrelle di ceramica; ubicazione: tutti i locali condizioni: scarse</p>
<i>Infissi esterni:</i>	<p>tipologia: doppia anta a battente materiale: serramenti in legno con vetri singoli + scuri in legno a protezione; condizioni: scarse</p>
<i>Infissi interni:</i>	<p>tipologia: ad anta singola a battente in legno con inserti vetrati condizioni: scarse</p>
<i>Porta di primo:</i>	<p>tipologia e materiale: ad anta doppia a battente in legno condizioni: modeste</p>
<i>Impianti: Elettrico (impianto):</i>	<p>tipologia: sottotraccia ed in parte a vista Certificazioni: non rinvenute; NON a norma</p>
<i>Idrico (impianto):</i>	<p>tipologia: sottotraccia alimentazione: apparecchi sanitari</p>
<i>Acqua calda sanitaria (impianto):</i>	<p>tipologia: Autonomo, alimentato da caldaia a gas ubicata in cucina; Certificazioni: NON rinvenute, si consiglia verifica anche per posizionamento ed esalazioni</p>
<i>Termico (impianto):</i>	<p>tipologia: Autonomo diffusori: caloriferi condizioni: scarse</p>
<i>Rivestimento facciata esterna (componente edilizia):</i>	<p>Facciata intonacata e verniciata di colore beige e grigio chiaro con zoccolatura a bugnato in pietra grigio per tutto il piano terra condizioni: necessitante di manutenzione Balconi: con struttura e parapetti in cemento lavorati quelli dei piani secondo e terzo, in ferro lavorati quelli del piano quarto. condizioni: necessitanti di manutenzione</p>
<i>Rivestimento facciata interna (componente edilizia):</i>	<p>Rivestimento in intonaco chiaro condizioni: modeste Ballatoi: parapetti a bacchette a disegno semi-lavorato in ferro di colore grigio scuro. condizioni: modeste</p>
<i>Scala condominiale (componente edilizia):</i>	<p>tipologia: doppia rampa rivestimento pianerottoli e gradini vano scala: in beola risalente all'epoca di costruzione Condizioni: modeste</p>



Portone di ingresso al fabbricato scala: tipologia e materiale: anta doppia a battente in ferro
Condizioni: sufficienti

Portineria: assente (presente servizio pulizie)

Ascensore: assente

Citofono (impianto): presente

Stato di conservazione interna del bene: Scarso

Stato di conservazione e manutenzione parti comuni: Modesto

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) come segue:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale lorda mq circa	Coeff.	Superficie equivalente lorda mq circa
Unità P.2	sup lorda di pavimento	42,00	100%	42,00
Balcone	sup lorda di pavimento	2,60	30%	0,78
Cantina P.S1	sup lorda di pavimento	4,80	25%	1,2
		49,40		43,98
				Arrot. 44,00

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, anche sensibili, 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, catasto di Milano, conoscenze personali nel settore;

- Osservatori del mercato:
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell' Agenzia del Territorio - 1° semestre 2017 piazza di Milano: Periferica/MAGGIOLINA, PARCO TROTTER, LEONCAVALLO.

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, 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 eventuali spese condominiali insolute relative ai soli ultimi due anni di esercizio aggiornate rispetto alla data di aggiudicazione (decreto di trasferimento) e con le 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 corpo: LOTTO 001

A: Unità immobiliare

Stima sintetica comparative parametrica

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
A: Unità Imm. P.2-S1	44,00	€ 1.700,00	€ 74.800,00



TOT			€ 74.800,00
Valore corpo			€ 74.800,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 74.800,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 74.800,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A:				€ 74.800,00

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:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria per assenza di garanzia per vizi per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita:

- € 3.740,00

Spese condominiali insolte come ricevute dall'amministratore per l'anno in corso e l'anno precedente:

- € 2.805,76

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, edilizia e/o catastale carico dell'acquirente indicative:

- € 3.500,00

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 insolte relative agli ultimi due anni di esercizio, 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:

€ 64.754,24

Arrot. € 65.000,00

Prezzo base d'asta del lotto nello stato di "libero":

€ 65.000,00

Prezzo base d'asta del lotto nello stato di "occupato":

€ 52.000,00

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi e/o mancanza di qualità e/o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

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, 18 febbraio 2018

l'Esperto nominato
arch. Cristina Marchesi

Si allegano i seguenti documenti:

Allegati N.1

Duplo Nota di trascrizione del pignoramento;
Verbale di sopralluogo;

Allegati N.2

Copia conforme Atto di provenienza reperita in conservatoria, note di trascrizione dei titoli estratte dalla scrivente.

Allegati N.3

Scheda catastale, visura ed estratto di mappa

Allegati N.3 – Pratiche edilizie

Istanza Accesso atti, Lettera del Comune per atti irreperibili e per nulla figura del 08/01/2018.

Allegati N.4

Ispezione Agenzia Territorio Milano 1 per nominativi e per immobile mediante servizio di consultazione telematica + Note estratte dalla scrivente.

Allegati N.5

Ispezione Agenzia delle Entrate e risposta uffici competenti + contratto di locazione ricevuto;
Comunicazione mail + allegati. Regolamento di Condominio e planimetrie schematiche.
Copia fax-simile APE scaricata dal CEER

Allegati N.6

Fotografie esterne ed interne.

Attestazione dell'invio della perizia alle parti



MODULARIO
F. - Cat. A. T. - 115

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

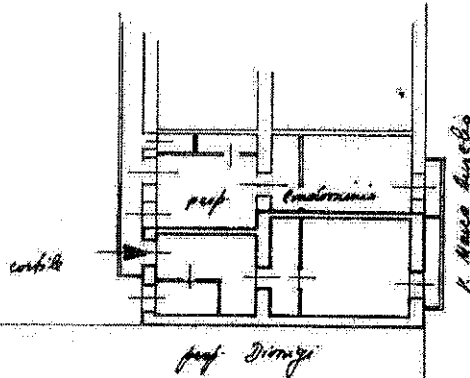
(R. DECRETO-LEGGE 11 APRILE 1949, N. 452)

Planimetria dell'immobile situata nel Comune di Milano Via Marco Aurelio n.39

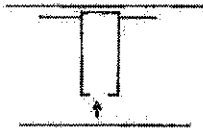
Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Milano

Piano secondo H.2.95



Piano Seminterrato H.2.00



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N°

1985 / 16 DIC 85

Partita 9439

F.233 n. 40 sub. 25

Comparto

Compilata dal

[REDACTED]

Iscritto all'Albo dei Periti (n. 1055)

della Provincia di Milano

del 16-12-1985

Firma: [REDACTED]

