

---

# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: Condominio Ungheria 46 Fabbricato 24 Scale G/H/I

contro: ....

N° Gen. Rep. 1308/2015

Giudice Delle Esecuzioni: Dott. Giuseppe Fiengo

<p><b>RAPPORTO DI VALUTAZIONE</b> <b>Lotto 001</b></p>
--

Esperto all'estima: Barbara Marchesi  
Email: arch.marchesi@gmail.com  
Pec: barbara.marchesi@pec.architettifirenze.it



## INDICE SINTETICO

1. **Dati Catastali**  
Bene: Viale Ungheria n.46 – Milano - 20138  
Lotto: 001  
Corpo: A  
Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]  
Dati Catastali: foglio 535, particella 188, sub 56
  
2. **Possesso**  
Bene: Viale Ungheria n.46 – Milano - 20138  
Lotto: 001  
Corpo: A  
Possesso: libero per la procedura. (Al momento del sopralluogo occupato dall'esecutato .... e da altre due persone senza titolo).
  
3. **Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili**  
Bene: Viale Ungheria n.46 – Milano - 20138  
Lotto: 001  
Corpo: A  
Accessibilità dell' immobile ai soggetti diversamente abili: no
  
4. **Creditori Iscritti**  
Bene: Viale Ungheria n.46 – Milano - 20138  
Lotto: 001  
Corpo: A  
Creditori Iscritti: Banco Popolare di Verona e Novara soc. coop.
  
5. **Comproprietari non eseguiti**  
Bene: Viale Ungheria n.46 – Milano - 20138  
Lotto: 001  
Corpo: A  
Comproprietari non eseguiti : Nessuno
  
6. **Misure Penali**  
Beni: Viale Ungheria n.46 – Milano - 20138  
Lotto: 001  
Corpo: A  
Misure Penali: nulla risultante dai RR.II.
  
7. **Continuità delle trascrizioni**  
Bene: Viale Ungheria n.46 – Milano - 20138  
Lotto: 001  
Corpo: A  
Continuità delle trascrizioni: si
  
8. **Prezzo al netto delle decurtazioni**  
Bene: Viale Ungheria n.46 – Milano - 20138  
Lotto: 001  
Prezzo da libero: € 80.000,00  
Prezzo da occupato: € 64.600,00



**Bene in  
Milano Lotto  
001**

La seguente relazione viene redatta secondo il modello in uso come richiesto, implementato per una migliore esposizione dei risultati delle indagini effettuate.

## LOTTO 001

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Trattasi di un'unità immobiliare a destinazione residenziale posta al piano 4°/S1 in fabbricato residenziale in Viale Ungheria n.46 – Milano - 20138

#### A. Identificativo corpo: A.

**Abitazione di tipo economico [A/3] sita in Viale Ungheria n.46 – Milano - 20138**

Unità immobiliare posta al piano 4° con cantina pertinenziale al piano S1. Al sopralluogo composta da un piccolo ingresso, un piccolo vano cottura, un soggiorno, un piccolo disimpegno notte, un bagno, una camera, due balconi. Il vano cantina pertinenziale è posto al piano seminterrato del fabbricato.

L'edificio (fabbricato 24) di cui è parte l'unità immobiliare (interno 181) è costituito da più corpi scale (scala I) ed è parte di un complesso immobiliare composto di più edifici edificati dall'Istituto Autonomo Case Popolari della provincia di Milano all'inizio degli anni 60'

#### **Quota e tipologia del diritto:**

- .... per proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni
- .... per proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni

**Pignoramento:** quota di 1/1 a favore di CONDOMINIO UNGHERIA 46 FABBRICATO 24 SCALE G/H/I

#### Identificato in Catasto Fabbricati come segue:

##### intestazione:

- .... per proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni
- .... per proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni

#### Descrizione:

##### **Comune di Milano**

**Abitazione di tipo economico: Fg. 535, Mapp. 188 sub 56 - Cat A/3, - classe 2, consistenza vani 4,5 – sup. catastale totale 66 mq, totale escluse aree scoperte 62 mq - rendita € 429,95 – Viale Ungheria n. 46 piano: 4-S1-interno 18 scala I**



Dati derivanti da:

- variazione del 09-11-2015 inserimento in visura dei dati di superficie
- variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario
- Impianto meccanografico del 18/04/1989

Note alla visura catastale: trattasi di n. di interno 181, non 18

**Coerenze dell'abitazione da nord:**

cortile comune, altra proprietà, vano ascensore e pianerottolo comune, altra proprietà, cortile comune.

Salvo errori e come meglio in fatto.

**Coerenze del vano cantina da nord:**

area comune, altra cantina, corridoio comune cantine, altra cantina.

Salvo errori e come meglio in fatto.

**Informazioni in merito alla conformità catastale:**

- Alla data del sopralluogo (02.03.2017) l'immobile in oggetto è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU del 11.08.1961

*(All. C: estratto di mappa, ultima scheda catastale in atti al NCEU del 11.08.1961 estratta dalla scrivente in data 20.01.2017; visura catastale estratta dalla scrivente in data 20.01.2017)*

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

**Caratteristiche zona:**

La proprietà pignorata è compresa in un complesso immobiliare posto in Viale Ungheria n. 46, zona compresa fra Via Bonfadini e Via Mecenate, in prossimità della tangenziale est di Milano, zona periferica ad est del Comune di Milano, mediamente servita sia a livello commerciale che di servizi di trasporto pubblico.

Il quartiere, con traffico di attraversamento è caratterizzato da un'edilizia residenziale multipiano di tipo economico con scarsa dotazione di verde di quartiere.

**Area urbanistica:**

a traffico di attraversamento, con media possibilità di parcheggio, in prossimità dell'aeroporto di Linate.

Completamente urbanizzata ed allacciata a tutte le infrastrutture e servizi primari e secondari.

**Principali collegamenti pubblici:**

linee di superficie n.27-45-88-66. Buon collegamento viario mediante l'asse di Viale Corsica e della Tangenziale Est

**Servizi offerti dalla zona:**

Medio buona è la presenza nella microzona di servizi di sostegno alla residenza e commerciali

**3. STATO DI POSSESSO:**

La scrivente ha effettuato il sopralluogo in data 02 marzo 2017 alla presenza del custode nominato SIVAG nella persona del Sig. ...e dell'esecutato.

La scrivente ha proceduto ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto, con rilievo metrico, a vista e fotografico come da Verbale di sopralluogo redatto dal custode allegato sotto "A".



Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato occupato dall' esecutato e altre due persone.

- Dall'indagine effettuata presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate, alla data del 01 marzo 2017 non risultano contratti di locazione o comodato attivi per l'unità in oggetto, dante causa gli esecutati.

(all. A: Verbale di sopralluogo, ispezione agenzia entrate e risposta degli uffici competenti)

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, (facente stato al 28.07.2015) implementate 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 alla data del 24.05.2017 ad integrazione ed approfondimento per nominativi ed immobile al ventennio con estrazione di note, 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:

- ✓ **Ipoteca Volontaria** – Concessione a garanzia di Mutuo **Iscritta a Milano 1 in data 14.02.2007 ai nn. 11359/2504**, atto del 15.01.2007 rep. 69461/9795 a rogito Notaio Maria Borlone di Milano, a favore di "BANCO POPOLARE DI VERONA E NOVARA S.C.R.L." con sede in Verona (VR) c.f. 03231270236 contro gli esecutati gravante sulla piena proprietà dell'unità oggetto della presente correttamente identificata  
 Importo capitale € 165.000,00  
 Importo complessivo € 330.000,00  
 Tasso interesse annuo 5,326%  
 Durata anni 25 e 17 giorni.

###### 4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento:** - Atto di Pignoramento Immobiliare del 08.05.2015 rep. 22145 **trascritto a Milano 1 il 14.09.2015 ai nn. 50321/35210** promosso da "CONDOMINIO DI VIALE UNGHERIA 46 FABBRICATO 24 SCALE G/H/I con sede in Milano (MI) c.f. 95660010158 contro gli esecutati per quota di 1/2 e .... per quota di 1/2, gravante sulla piena proprietà dell'immobile in oggetto, correttamente identificato.

*Altre trascrizioni:*

Nessuna



*Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Effettuata dalla scrivente

*Misure Penali*

Nessuna dai RR.II

*(all. B: ispezione Agenzia Territorio Milano 1 mediante servizio di consultazione telematica – sintetici per nominativi e immobile + estrazione di note - aggiornata alla data 24.05.2017)*

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese scadute:**

A seguito di interpello via mail, si riporta quanto ricevuto dall'amministrazione Bose' srl, al 23.05.2017, per il Condominio ed il Supercondominio CT come segue:

- CONDOMINIO UNGHERIA 46/48 CT: scoperto ad oggi per gestione in corso e precedente pari a € 1.470,10:

€ 276,00 scoperto alla data odierna gestione in corso (01/05/2017 – 30/04/2018);

€ 1.029,49 scoperto alla data odierna gestione ordinaria precedente salvo conguaglio (01/05/2016 – 30/04/2017 in attesa approvazione assemblea);

€ 164,61 Ammortamento Centrale termica gestione 2016/2017.

- CONDOMINIO UNGHERIA 46 FABBR. 24 SCALE GHI: scoperto ad oggi per gestione in corso e precedente pari a € 934,61:

€ 192,00 scoperto alla data odierna gestione in corso (01/05/2017 – 30/04/2018);

€ 646,09 scoperto alla data odierna gestione ordinaria precedente (01/05/2016-30/04/2017);

€ 96,52 dalla 1° alla 7° rata linee vita (rate scadute dal 01/11/2015 al 01/05/2017).

Le spese ordinarie medie annue ammontano a:

Condominio Ungheria 46/48 CT € 1.155,00 circa;

Condominio Ungheria 46 Fabbr. 24 Scale Ghi € 947,00 circa.

Millesimi Unità Immobiliare:

Condominio Ungheria 46/48 - mm proprietà 45,80;

Condominio Ungheria 46 Fabbr. 24 Scale Ghi - mm proprietà 14,75.

Posizioni di morosità:

Condominio Ungheria 46/48 - 7 posizioni;

Condominio Ungheria 46 Fabbr. 24 Scale Ghi - 2 posizioni.

Non risultano cause in corso ad esclusione delle pratiche di recupero crediti sopra indicate.

Per il condominio Ungheria 46/48 sono stati deliberati i lavori di riqualificazione CT e posa valvole e ripartitori come da verbale assemblea straordinaria del 07/04/16 allegato

Si allegano ultimi verbali assemblee ordinarie e straordinarie, regolamento di condominio, alle cui letture si rimanda.



- Si riporta dalla lettura dei verbali, la necessità di provvedere a breve-medio termine, ad interventi di bonifica amianto presente nelle coibentazioni delle tubature che transitano nei sottotetti e nel piano cantinato e ad opere ingiunte dall'ente certificatore in relazione agli impianti ascensore.

Si allegano inoltre dichiarazioni conformità: Impianti elettrici delle parti comuni, impianti elettrici centrale termica, quadro elettrico luci esterne e conformità antincendio centrale termica.

*(all. A: mail con documentazioni e regolamento di condominio ricevuta)*

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** non possibile

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** /

**Attestazione Prestazione Energetica:**

L'immobile oggetto della presente, con impianto di riscaldamento Condominiale non è risultato dotato a seguito di interrogazione al CEER – Catasto Energetico Edifici Regionale, di Attestato di Prestazione Energetica.

**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 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, (facente stato al 28.07.2015) implementate 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 alla data del 24.05.2017 ad integrazione ed approfondimento per nominativi ed immobile al ventennio con estrazione di note, si riporta quanto segue:

**6.1. Attuali proprietari:**

- La piena proprietà dell'immobile in oggetto è pervenuta agli esecutati .... per proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni e .... per proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni, per compravendita da ...., con atto in data 15.01.2007 rep. N. 69460/9794 a rogito Maria Borlone Notaio in Milano, **trascritto a Milano 1 in data 14.02.2007 ai nn. 6586/11358**

Stralcio dal rogito: *"..in Comune di Milano, nel fabbricato condominiale avente accesso da Viale Ungheria 46, appartamento ad uso civile abitazione composto di due locali oltre cucina, servizi ed accessori al quarto piano, con annessa cantina al piano seminterrato. Il tutto distinto al N.C.E.U. del Comune di Milano alla partita 26097 come segue: Foglio 535, mappale 188, sub. 56, viale Ungheria 46, piano 4-S1, interno 18, scala i, z.c. 3, cat. A/3, classe 2, vani 4,5, R.C. euro 429,95.. Il bene in contratto è quello raffigurato nella planimetria che i allega al presente atto sotto A."*

Prezzo convenuto Euro 140.000,00

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

*(all. B1: copia conforme atto di provenienza reperita dalla scrivente presso la conservatoria dei RRII e nota di trascrizione estratte dalla scrivente)*

**6.2. Precedenti proprietari (Cronistoria al ventennio):**

- Al ventennio l'unità pervenne a ... e .... da Istituto Au- tonomo per le Case Popolari della Provincia di Milano con atto del 13.06.1989 Notaio dott. Marino Forcella, **trascritto a Milano 1 il 12.07.1989 ai nn. 30053/20490**
- Per successione legittima in morte di ..., deceduto in data ..., con Denuncia di successione **trascritta a Milano 1 in data 04.04.2001 ai nn. 4358/2000**, la quota di un mezzo (9/18) si è devoluta per 3/18 alla moglie ... e per le quote di 2/18 ciascuna alle figlie ....

Per successione legittima in morte di ..., deceduto in data ....., con Denuncia di successione **trascritta a Milano 1 in data 20.08.2005 ai nn. 643/2003**, la quota di 12/18 si è devoluta alle figlie .... in ragione di 4/18 ciascuna

- Con atto di Divisione autenticato dal notaio Loredana Tizzoni di Abbiategrasso in data 7 novembre 2005 REP. 17121, **trascritto a Milano 1 il 16-11-2005 ai nn.**





87443/49072 le comproprietarie .... asse- gnarono il bene in oggetto a ... in piena ed esclusiva proprietà.

- o Accettazione tacita di eredità in morte di ... per quota di 12/18 (madre deceduta il ...) a favore di ..., ... (figlie) ciascuna per quota di di 12/54, **trascritta a Milano1 il 08-06-2016 ai nn. 37994/25901**

Al quadro D come segue:

*"CONATTO NOTAIO TIZZONI LOREDANA REP 17121 DEL 07/11/2005 TRASCritto PRESSO CODESTO UFFICIO IL 16/11/2005 AI NN 87443/49072 I SIG.RI ... DIVIDENDOSI I BENI DESCRITTI AL "QUADRO B" HANNO TACITAMENTE ACCETTATO L'EREDITA RELITTA IN MORTE DI .... DECEDUTA IL ..... SI ESONERA IL CONSERVATORE DA RESPONSABILITA'."*

- o Accettazione tacita di eredità in morte di ... per quota di ½ (padre deceduto il 07-11-1999) a favore di ....(figlie) ciascuna per quota di 3/18, **trascritta a Milano1 il 08-06- 2016 ai nn. 37995/25902**

Al quadro D come segue:

*"CONATTO NOTAIO TIZZONI LOREDANA REP 17121 DEL 07/11/2005 TRASCritto PRESSO CODESTO UFFICIO IL 16/11/2005 AI NN 87443/49072 I SIG.RI ... DIVIDENDOSI I BENI DESCRITTI AL "QUADRO B" HANNO TACITAMENTE ACCETTATO L'EREDITA RELITTA IN MORTE DI .... DECEDUTO IL .... ANCHE IN NOME E PER CONTO DELLA LORO MADRE ... DECEDUTA IL .... SI ESONERA IL CONSERVATORE DA RESPONSABILITA'."*

➔ Formalità successive nelle quali la nota è formalità di riferimento:

- o Accettazione tacita di eredità in morte di .... per quota di 3/18 ( deceduto il ...) a favore di ... (figlie) ciascuna per quota di 1/18, **trascritta a Milano1 il 16-11-2016 ai nn. 74767/50564**

Al quadro D come segue:

*"TRASCRIZIONE AD INTEGRAZIONE IN FORZA DI ORDINANZA DEL G.E. DOTT. FIENGO IN DATA 26/09/2016 ALLEGATA IN COPIA CONFORME. IL G.E. DOTT. GIUSEPPE FIENGO RILEVATO CHE NON E' STATA CORRETTAMENTE TRASCRIITA L'ACCETTAZIONE TACITA DELL'EREDITA' IN MORTE DI..., ESSENDO STATA LA STESSA TRASCRIITA, NELLA MISURA DI 3/18 CIASCUNO, IN FAVORE DELLE FIGLIE ....;*

*RILEVATO INVECE CHE LA STESSA ACCETTAZIONE TACITA, SECONDO QUANTO RISULTA DALLA RELAZIONE NOTARILE E DALLA DISCIPLINA TEMPORALMENTE APPLICABILE, DOVEVA ESSERE TRASCRIITA ANCHE A FAVORE DEL CONIUGE ....*

*SI TRASCRIVE, AI SENSI DEGLI ARTICOLI 2662 E 467 DEL CODICE CIVILE, L'ACCETTAZIONE DA PARTE DI ... NATA ..., EFFETTUATA PER RAPPRESENTAZIONE DALLE EREDI LEGITTIME, PRO QUOTA, ESSENDO LA SUCCITATA GIA' DECEDUTA.*

*SI ESONERA IL CONSERVATORE DA RESPONSABILITA'."*

(all. B1: note di trascrizione estratte dalla scrivente)

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

A seguito di istanza accesso atti edilizi presentata presso gli uffici preposti del Comune di Milano, si riporta quanto segue, come rinvenuto dagli uffici:

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto (già via Bonfadini n. 105/24) è stato edificato, anteriamente al 1 settembre 1967, risalente alla fine degli anni '50 come segue:



- o Licenza Edilizia N. 3174 rilasciata in data 21.08.1959 atti 162826/36813-1959 a "Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Milano" per costruzione di fabbricato di sette piani fuori terra ad uso abitazione. Fabbricato 24.
- o Licenza di Occupazione N. 316 atti n. 258338 P.G. 43960 E.P. a decorrere dal 17.10.1961 relativa al Fabbricato n. 24.

(allegati sotto C: istanza accesso atti edilizi; Licenza Edilizia N. 3174 del 1959, licenza di Occupazione n. 316 e stralci tipi grafici)

## 7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale.

### Identificativo corpo: A

Alla data del sopralluogo (02.03.2017) l'immobile in oggetto è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale del 1961 e ai tipi grafici della licenza edilizia del 1959.

L'immobile oggetto della presente, secondo il vigente PGT del Comune di Milano, risulta azzonato in Ambito ADR ambiti contraddistinti da disegno urbanistico riconoscibile titolo II capo II, tessuti urbani a impianto aperto art. 15.3

### Descrizione di cui al punto A

L'unità in oggetto è parte di un fabbricato a stecca di tipologia in linea composto da più corpi scale, facente parte di un gruppo di edifici risalente alla fine degli anni '50, edificato dall'Istituto Autonomo Case Popolari.

Zona periferica est della città di Milano in prossimità di Via Mecenate, l'aeroporto di Linate e la tangenziale est.

La microzona è caratterizzata da gruppi di edifici di edilizia economica dello stesso stile ed epoca.

La zona è mediamente dotata di tutti i servizi e collegata con il sistema di trasporto pubblico.

Il fabbricato condominiale, identificato con il n. 24, è edificato all'interno di un lotto recintato con accesso dal Viale Ungheria e circondato da spazi cortilizi e verdi condominiali e si compone di 7 piani fuori terra compreso il piano terra, oltre al piano interrato.

L'unità in oggetto, posta al piano 4° della scala I, con n. di interno 181, ha doppio affaccio d'angolo verso spazi aperti condominiali verso viale Ungheria.

Al sopralluogo composta da un piccolo disimpegno d'ingresso, un piccolo locale cottura, un soggiorno con balcone, un piccolo disimpegno notte, una camera con balcone ed un bagno finestrato.

H. interna mt. 285 circa.

Al piano seminterrato è presente il vano cantina di pertinenza, con il n. di interno 181, con porta in legno, pavimento in battuto di cemento, pareti intonacate.

L'unità sviluppa una superficie lorda commerciale di mq 62,00 circa.

Superficie lorda complessiva di circa mq 75,00

### Caratteristiche descrittive corpo A:



Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in modesto stato di conservazione e manutenzione, in parte con materiali e finiture dell'epoca di edificazione e impianti non a norma.

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

*Plafoni (componente edilizia):* intonacati e tinteggiati.

*Pareti (interne):* intonacate e tinteggiate,

*Rivestimento (componente edilizia):* Rivestimento piastrelle di ceramica  
Ubicazione: bagno/cucina  
condizione: con segni di vetustà

*Pavim. Interna* Piastrelle di ceramica colore marrone sfumato  
Condizioni: nella norma

*Infissi esterni:* tipologia: serramenti in pvc con vetro doppio;  
condizioni: nella norma  
protezione: tapparelle avvolgibili in pvc  
condizioni: nella norma

*Infissi interni:* tipologia: a battente in legno verniciato bianco e in legno con specchiatura in vetro satinato dell'epoca, porta del soggiorno tipo scorrevole esterno muro con finiture tipo noce mancante la porta del cucinino  
condizioni: con segni di vetustà

*Porte di primo ingresso:* tipologia e materiale: portoncino blindato pannellato sulle due facce  
condizioni: sufficienti

*Impianti:*  
*Elettrico (impianto):* tipologia: sottotraccia  
condizioni: obsoleto e non a norma  
Certificazioni: non rinvenute

*Idrico (impianto):* tipologia: sottotraccia  
alimentazione: lavello cucina apparecchi sanitari, lavatrice

*gas (impianto)* presente con contatore nel locale cucinino- certificazioni non rinvenute – presa di aerazione in continuo nella cucina posta nel cassonetto.

*Aria/Condizionata (impianto):* Non presente

*Acqua calda sanitaria (impianto):* tipologia: con caldaia murale a gas posta nel cucinino  
Certificazioni: non rinvenute – si consiglia verifica, anche per canna esalazione.

*Termico (impianto):* tipologia: centralizzato con radiatori in ghisa e valvole termostatiche  
Certificazioni: non rinvenute

*Citofono (impianto):* citofono



Rivestimento facciata Rivestimento intonaco e tinteggiatura  
fabbricato su strada condizioni: buone  
(componente edilizia):

Atrio e parti comuni pareti tinteggiate  
(componente edilizia): pavimento a palladiana di marmo  
Rivestimento alzate e pedate vano scala in  
marmo.  
condizioni: nella norma

*Portone di ingresso:* tipologia: tipo cancello in alluminio ottonato a barre verticali  
condizioni: nella norma

*Portineria* assente

*Ascensore (impianto):* presente

*Stato di conservazione* decoroso e nella norma  
*e manutenzione parti comuni:*

(per una descrizione più esaustiva si rimanda al rilievo fotografico allegato sotto D)

\*\*\*\*

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie "lorda commerciale" dell'unità, 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 lorda circa	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa
Abitazione	Sup. lorda di pavimento	56,30	100%	56,30
Balconi	sup lorda di pavimento	11,85	30%	3,55
Cantina	sup lorda di pavimento	6,80	25%	1,70
<b>TOTALE</b>		<b>74,95</b>		<b>61,55</b> <b>Arrotondata 62,00</b>

\*\*\*\*\*

## 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, del piano e dell'esposizione, 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; aste immobiliari nella microzona, annunci immobiliari nella via/microzona e nel medesimo complesso, catasto di Milano; Borsino Immobiliare.it, conoscenze nel settore
- Osservatori del mercato:
  - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell’Agenzia del Territorio - 2° semestre 2016 Milano Periferica/Forlanini, Mecenate, Ortomercato, Santa Giulia

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, 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, nei limiti del mandato ricevuto) con le eventuali spese tecniche di regolarizzazione edilizia e/o catastale e le eventuali spese condominiali insolute relative ai soli ultimi due anni di esercizio aggiornate rispetto alla data di aggiudicazione 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**

Stima sintetica comparativa parametrica

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Commerciale lorda circa</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione di tipo economico con cantina pertinenziale [A3]	62,00	€ 1.400,00	€ 86.800,00
<b>TOTALE</b>	<b>62,00</b>	<b>€ 1.400,00</b>	<b>€ 86.800,00</b>

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 86.800,00
Valore corpo	€ 86.800,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 86.800,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 86.800,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie commerciale Lorda circa</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>valore diritto e quota</i>
A	sub 56 - Cat A/3	62,00	€ 86.800,00	€ 86.800,00

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, 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% per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:

- € 4.340,00

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

- € 0,00

Pendenze Condominiali circa come ricevute dall'amministrare per la gestione in corso e la gestione precedente

-€ 2.404,00

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, 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

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

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

€ 80.056,00

**Arrot. € 80.000,00**

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:

€ 64.000,00

**Prezzi di vendita del lotto nello stato di "libero":**

**€ 80.000,00**

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, 24 maggio 2017

L'Esperto nominato  
**arch. Barbara Marchesi**

*Si allegano i seguenti documenti:*

**Allegato A**

- Verbale di sopralluogo; ispezione agenzia entrate e risposta degli uffici competenti; documentazione condominiale (mail di risposta, regolamento di condominio, verbali assemblee, conformità impianti condominiali).

**Allegato B**

- Nota di trascrizione del pignoramento;  
- ispezione Agenzia Territorio Milano1 mediante servizio di consultazione telematica per nominativi ed immobili con estrazione di note al ventennio;

**Allegato B1**

Copia conforme Atto di provenienza con nota di trascrizione; note di trascrizioni al ventennio estratte dalla scrivente.

**Allegato C**

- Catastali: estratto di mappa, ultima scheda catastale in atti al NCEU del 11.08.1961 estratta dalla scrivente in data 20.01.2017; visura catastale estratta dalla scrivente in data 20.01.2017  
- Edilizie: istanza accesso atti edilizi; Licenza Edilizia N. 3174 del 1959, licenza di Occupazione n. 316 estraici tipi grafici

**Allegato D**

- Fotografie esterne ed interne.

Invio perizia alle parti

