

TRIBUNALE DI MILANO

III Sez. Civile

Giudice delle Esecuzioni: dott.ssa Maria Gabriella Mennuni

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.E. 727/2018

promossa da

CONDOMINIO VIA LUIGI ZOJA N.30

contro

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 4.12.2018 ore 10,30

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
in Comune di Milano – Via Luigi Zoja n. 30

LOTTO UNICO

**Corpo 1 – Appartamento posto al piano secondo (3°f.t.) con annesso vano
cantina al piano interrato (Sub.17)**

Corpo 2 - Box auto posto al piano interrato (Sub. 3)



Esperto alla stima: **Arch. Flavia Maria Buonaio**
Codice fiscale BNTFVM57R43F205M
Studio in Via Morosini 29 - Milano
Telefono 025517075
Email: fb@fbarchit.it
Pec flavia.buonaio@pct.pecopen.it

INDICE SINTETICO

Dati Catastali

LOTTO UNICO

Corpo 1

Bene in: Comune di Milano **Via Luigi Zoja n. 30 - appartamento al 2° piano (3° f.t.) con annesso vano cantina** (piano S1)

Categoria: A2 [Abitazioni civili]

Dati Catastali: **foglio 292, particella 142, subalterno 17**



Corpo 2

Bene in: Comune di Milano **Via Luigi Zoja n. 30 - box al 1° piano interrato**

Categoria: C/6 [autorimessa]

Dati Catastali: **foglio 292, particella 162, subalterno 3**

Detenzione del bene

Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare è stata resa accessibile dalla Sig.ra  a quale risulta residente presso l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva,  Per approfondimenti si rimanda al paragrafo 2.1 della presente relazione di stima, relativo alla detenzione del bene.

Contratti di locazione in essere

Nessuno.

Comproprietari

Nessuno.

Prezzo al netto delle decurtazioni del LOTTO UNICO (Corpo 1 + Corpo 2)

da libero: € 230.877,72

da occupato: € 173.158,29

**BENI IN MILANO
VIA LUIGI ZOJA N.30**

LOTTO UNICO (Corpi 1 e 2)

(Appartamento al piano 2° con annesso vano cantina e box auto al piano interrato)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO 1

1.1 Descrizione giuridica del bene

In Comune di Milano Via Luigi Zoja n. 30, appartamento ad uso abitazione posto al piano secondo (3°f.t.) con annesso vano cantina al piano interrato (Sub.17).

1.2 Quota e tipologia del diritto

Proprietà per

[REDACTED]

piena Proprietà

[REDACTED]

Eventuali comproprietari: **Nessuno**

[REDACTED]

1.3 Identificato al catasto Fabbricati

Intestazione:



Dati identificativi: **foglio 292, particella 142, subalterno 17 indirizzo VIA LUIGI ZOJA n. 30 piano: 2-S1, comune MILANO, categoria A/2, classe 8, consistenza 6 vani, superficie catastale Totale: 101 m² - Totale escluse aree scoperte: 98 m²- rendita Euro 883,14**

Derivante da: CLASSAMENTO AUTOMATICO del 04/09/1989 in atti dal 14/09/1990 (n. 240/89/1989);

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992 derivante da: VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO;

Situazione dell'unità immobiliare dal 10/09/1990 derivante da: COSTITUZIONE in atti dal 10/09/1990 (n. 240/1989).

1.4 Confini

dell'appartamento: area comune, unità immobiliare di terzi, area comune, altra unità immobiliare di terzi, vano ascensore, pianerottolo e vano scala comuni, area comune;

della cantina: corridoio comune, cantina di proprietà di terzi, area comune, corridoio comune, cantina di proprietà di terzi.

(ALL. 2 - Ispezione ipotecaria su nominativo

ALL. 3 - Visura storica per subalterno (Sub. 17); ALL. 4 - Planimetria catastale (Sub. 17); ALL. 5 - Videomap/estratto di mappa).

CORPO 2

1.1 Descrizione giuridica del bene

In Comune di Milano Via Luigi Zoja n. 30, box auto posto al piano interrato (Sub.3).

1.2 Quota e tipologia del diritto

Proprietà pe



1.3 Identificato al catasto Fabbricati

Intestazione:

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

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

Dati identificativi: foglio 292, particella 122, subalterno 3 indirizzo VIA LUIGI ZOJA n. 30 n. 32 piano: S1, comune MILANO, categoria C/6, classe 7, consistenza 12 mq, superficie catastale Totale: 12 m² - rendita Euro 70,03

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - in visura dei dati di superficie;

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992 derivante da: VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO;

Situazione dell'unità immobiliare dal 04/09/1989 derivante da: CLASSAMENTO del 04/09/1989 in atti dal 05/12/1997 ISTANZA 5909/'97 (n. 240/1989);

Situazione dell'unità immobiliare dal 04/09/1989 derivante da: COSTITUZIONE del 04/09/1989 in atti dal 23/09/1994 ACC (n. 240.900/1989).

1.4 Confini

Box di proprietà di terzi su due lati, area di manovra comune, altri vani di autorimessa di terzi su rimanenti lati.

(ALL. 6 - Visura storica per subalterno (Sub. 3); ALL. 7 - Planimetria catastale (Sub. 3); ALL. 5 - Videomap/estratto di mappa;).

2. DETENZIONE DEL BENE

2.1. Detenzione del bene (valevole per i corpi 1 e 2)

Alla data del sopralluogo effettuato in data 23.07.2018 alla presenza del custode giudiziario del bene Avv Pancrazio Timpano, l'unità immobiliare risultava

[REDACTED]
 [REDACTED] certificato anagrafico storico allegato all'atto di pignoramento contenuto in atti risulta cancellato dall'anagrafe della popolazione residente in Comune di Milano dal 13.02.2016.

2.2 Esistenza contratti di locazione (valevole per i corpi 1 e 2)

Da verifiche effettuate dalla scrivente presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale II di Milano – Ufficio Territoriale di Milano 5, si è appurato che [REDACTED] relativamente agli immobili in oggetto, **non risultano essere danti causa in alcun contratto di locazione.**

(ALL. 8 – Comunicazione agenzia delle entrate (MI5))

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

3.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- 3.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.
- 3.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.
- 3.1.3 Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.
- 3.1.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

3.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura

3.2.1 Iscrizioni

- Ipoteca volontaria a favore di [redacted] contro [redacted]essione a garanzia di mutuo Notaio [redacted] 4.11.2000 rep. nn. 102879 - **iscritta a Milano 1 in data 28.11.2000 ai nn. 61644/15624**

Importo ipoteca: Lire 500.000.000

Importo capitale: Lire 250.000.000

- Ipoteca giudiziale a favore di [redacted] [redacted]ivente da atto giudiziario dell'8.04.2014 rep. nn. 10108 **iscritta a Milano 1 in data 23.01.2015 ai nn. 2948/370**

Importo ipoteca: Euro 7.073,53

Importo capitale: Euro 6.213,53

N. B.: L'ipoteca di cui sopra colpisce la sola quota di 1/2 dei beni oggetto della presente procedura esecutiva di proprietà [redacted] all'intera quota di bene estraneo, identificato al Catasto Fabbricati di Milano al foglio 292, particella 142, sub. 29, C/2, mq 17, via Luigi Zoja 30 (locale hobby).

3.2.2 Pignoramenti

- Pignoramento a favore di [redacted] [redacted] Derivante da: atto giudiziario del 21.12.2016 n. 58436 **Trascritto a Milano 1 in data 7.02.2017 ai nn. 8403/5694**

- Pignoramento a favore di [redacted] [redacted] Derivante da: atto giudiziario del 20.03.2018 n. 10320 **Trascritto a Milano 1 in data 14.06.2018 ai nn. 47827/33484**

3.2.3 Altre trascrizioni: Nessuna.

3.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: da verifiche effettuate dalla scrivente null'altro da segnalare, salvo errori ed omissioni.

3.3 Misure Penali: Nessuna.

4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

4.1 Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile

Appartamento: Euro 2.000,00 circa
Box auto: Euro 200,00 circa

Spese ordinarie scadute (esercizio 2017):

Appartamento: Euro 2.821,75
Box auto: Euro 186,76
TOTALE Euro 3.206,37

Spese ordinarie scadute (esercizio 2018):

Appartamento: Euro 1.317,78
Box auto: Euro 128,34
TOTALE Euro 1.579,02

N.B: Da comunicazione ricevuta dall'Amministratore del condominio non risultano spese straordinarie scadute relative agli ultimi 2 anni.

Attualmente il debito maturato dai debitori eseguiti risulta pari ad Euro 12.747,16 relativamente all'appartamento e al box; Euro 918,75 relativamente al locale hobby per un totale di Euro 13.665,91 (si precisa che tale locale, identificato al Catasto fabbricati con il sub. 29, mappale 142 del foglio 292, non è pignorato).

Risultano altresì deliberate ma non ancora scadute spese ordinarie relative all'anno in corso ed al precedente come di seguito riportate:

Spese ordinarie deliberate ma non ancora scadute:

Appartamento: Euro 439,26 (4° Rata Ordinaria – SCAD. 31.10.2018)
Box auto: Euro 42,76 (4° Rata Ordinaria – SCAD. 31.10.2018)
TOTALE Euro 482,02

Millesimi di proprietà: Appartamento: 14.070
Box auto: 1.870

N.B: In merito alla sussistenza di eventuali altre procedure esecutive gravanti su altre unità immobiliari dello stesso complesso edilizio l'amministratore comunicava che non vi sono ulteriori procedure in corso.

Per maggiori informazioni: Studio Basilio Rizzo Srl – Via Della Resistenza n. 17 – 20090 Buccinasco - tel. 02 45702960 - email: studiorizzosrl@libero.ti

La scrivente evidenzia che il futuro aggiudicatario delle porzioni immobiliari facenti parte del Lotto dovrà attivarsi ed acquisire presso l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico degli immobili per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data del 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.

(ALL. 9 – Estratto conto spese condominiali scadute)

4.2 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO.

4.3 Attestazione Prestazione Energetica

CORPO 1 - Appartamento posto al piano secondo (3°f.t.) con annesso vano cantina al piano interrato (Sub.17)

Attestato di prestazione energetica NON PRESENTE.

N.B.: Per l'immobile in oggetto non risulta redatto alcun Attestato di Prestazione Energetica. Per effetto del D.d.u.o - Decreto dirigenziale unità operativa 18.01.2016 n. 224 (Integrazione delle disposizioni in merito alla disciplina per l'efficienza energetica degli edifici approvate con decreto 6480 del 30.07.2015) punto 1 (Obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica) - punto 1.1 - l'APE non risulta necessario e non sussiste l'obbligo di allegazione. Lo scrivente si rende tuttavia disponibile a redigere successivamente il certificato e si rimette alle disposizioni dell'Ill.mo Giudice nel merito.

CORPO 2 - Box auto posto al piano interrato (Sub.3)

Attestato di prestazione energetica NON presente.

N.B.: Per la categoria catastale cui appartiene l'immobile in oggetto non risulta necessaria redazione di Attestato di Prestazione Energetica.

4.4 Certificazioni di conformità degli impianti: Non rilevati.

5. PROVENIENZA

5.1 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Proprietari attuali:  proprietà per la quota di 1/2 
 proprietà per la quota di 1/2 dal **24.11.2000 ed attuali proprietari**

In forza di atto a rogito Notaio Dott. Mario Grossi in data 24.11.2000 rep nn. 102878/14855 – registrato ad Abbiategrasso il 10.08.1941 n. 35 Vol. 50 - **trascritto a Milano 1 in data 28.11.2000 ai nn. 61642/42229.**

(ALL. 10 – Atto di provenienza)

Proprietari precedenti: [redacted] proprietà per la quota di 3/4, [redacted] proprietà per la quota di 1/4 **dal 15.07.1997 al 28.11.2000**

In forza di denuncia di successione in morte del [redacted] ceduto in data 15.07.1997 –registrata a Milano il 13.06.2000 rep. nn. 71/98 e **trascritta a Milano 1 il 21.08.2004 ai nn. 65104/38153.**

N.B.: Con la denuncia di successione di cui sopra [redacted] acquisivano la quota di 1/4 ciascuno dei beni oggetto della presente proceduta. Si rileva che la Sig.ra [redacted] già proprietaria della quota di 1/2 per acquisto fattone in data 7.02.1990 con [redacted]

Proprietari precedenti: [redacted] proprietà per la quota di 1/2 - proprietà per la quota di 1/2 **dal 7.02.1990 al 15.07.1997.**

In forza di atto a rogito Notaio Dott. Alfonso Colombo in data 7.02.1990 rep nn. 49591 – registrato a Milano il 16.02.1990 n. 4265 - **trascritto a Milano 1 in data 01.03.1990 ai nn. 9454/7093.**

Proprietari precedenti: [redacted] proprietà per la quota di 1/1 **dal 22.03.1983 all' 1.03.1990.**

In forza di atto a rogito Notaio Dott. Giuliano Salvini in data 22.03.1983 rep nn. 38639/7052.

N.B.: Con l'atto di cui sopra la [redacted] acquistava l'area edificabile sita in Comune di Milano identificata ai mappali 71, 125, 135 e 142 del foglio 292.

6. PRATICHE E CONFORMITA' EDILIZIA/CATASTALE

6.1 PRATICHE EDILIZIE

La scrivente segnala che ha richiesto visura del fascicolo edilizio in data 26.07.2018 (a seguito di richiesta e rilascio di copia di C.E. originaria) **ed ha effettuato visura atti in data 14.09.2018** presso Cittadella degli Archivi - Visure Pratiche Edilizie (data fissata telematicamente dal Servizio prenotazione on line del Comune di Milano). Si indica di seguito quanto rilevato nel corso della visura:

• **Atti Comune di Milano N. 661/1982 – PG. 212627 N. 5913**

In merito alla realizzazione di nuova costruzione residenziale in Via Luigi Zoja su richiesta della Soc. Cooperativa SISEL Srl, l'Ufficio Tecnico – Divisione Piano Regolatore, in data 9.11.1982 specificava che gli stessi rientravano in "Intervento Programmato Elenco A2 n° 18.4R - mc 60.025 – Nuova Edificazione subordinata a P.P.E." secondo le previsioni del P.P.A. 79/82 (Legge n.10/1977) approvato il 26.07.1979.

• **Concessione per Opere Edilizie N. 266 del 17.06.1985 – Atti 305166/739/84**

Intestazione:

Domanda di Concessione Edilizia presentata in data 13.10.1982 – Atti 212627/661/82.

La concessione edilizia veniva rilasciata in data 15.06.1985 per la "costruzione di un fabbricato di sei piani fuori terra ad uso abitazione più piano seminterrato adibito a cantina senza permanenza di persone e piano interrato in parte utilizzato a boxes per auto ed in parte a cantine ed impianti tecnici del fabbricato in attuazione del P.L. approvato il 15/12/1980 e della convenzione a rogito Notaio Alfonso Colombo del 10/12/1981 n. 9784 Rep. e Racc. registrata a Milano il 23/12/81 al n. 24126 Serie I".

N.B.: La C.E. sopra citata veniva rilasciata ai fini della realizzazione del fabbricato di Via Luigi Zoia n. 40-20 - Corpo D1, del quale risultano parte gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva.

Nel corso della visura atti la scrivente ha altresì rilevato rilascio di ulteriore C.E. N. 267 del 17.06.1985 relativamente al corpo di fabbrica D2 del medesimo complesso edilizio.

(ALL. 11 – C.E. N. 266 del 17.06.1985 + Tavole allegate)

• **Concessione per Opere Edilizie in variante N. 1605 del 7.11.1988 – Atti 165501/466/1987**

Intestazione:

Domanda di Concessione Edilizia presentata in data 7.7.1987.

La concessione edilizia veniva rilasciata in data 7.11.1988 per l'esecuzione di opere in variante alla C.E. n. 266 del 17.06.1985; specificatamente per l'esecuzione di "modifiche interne ai piani terreno, interrato e sesto; modifiche alle aperture di aereazione al piano interrato; spostamento di tratti di tamponamento al piano sottotetto per incorporare lo sbocco delle scale a chiocciola di collegamento con i sottostanti alloggi; formazione parte di accesso ai terrazzini; modifiche ai serramenti esterni al sesto piano; modifiche alle solette e all'altezza interna dei vani: abbassamento della soletta del vano scala al piano sottotetto".

N.B.: La scrivente rileva che, come da descrizione delle opere in variante concessionate, le stesse riguardavano i piani terra, interrato e sesto del fabbricato residenziale e dunque non afferiscono l'appartamento oggetto della presente procedura posto al piano secondo (3°f.t.) del fabbricato.

(ALL. 12 – C.E. in variante N. 1605 del 7.11.1988)

• **Concessione per Opere Edilizie in Variante a sanatoria N. 3219 del 5.12.1989 – Atti 60705/12638/89**

Intestazione: Soc. Zoja S.l. srl.

Autorizzazione edilizia in sanatoria richiesta in data 27.06.1989.

La concessione edilizia in sanatoria veniva rilasciata in data 5.12.1989 per l'esecuzione di opere in variante alla C.E. n. 266 del 17.06.1985 e successiva C.E. in variante N. 1605 del 7.11.1988. *"Trattasi di progetto prodotto a sanatoria per il cambio di destinazione d'uso, da abitazione ad ufficio, con modifiche interne ed acquisizione di una parte dell'alloggio adiacente in unità immobiliare sita al 1° PIANO di edificio residenziale".*

(ALL. 13 – C.E. in variante a sanatoria N. 3219 del 5.12.1989 per bene estraneo)

6.2 Conformità edilizia

CORPO 1 - Appartamento posto al piano secondo (3°f.t.) con annesso vano cantina al piano interrato (Sub.17)

Nel corso del sopralluogo effettuato dalla scrivente esperto in data 23.07.2018 alla presenza del custode nominato Avv. Pancrazio Timpano

sono state rilevate alcune difformità rispetto a quanto rappresentato nei disegni allegati alla Concessione per Opere Edilizie N. 266 del 17.06.1985. In particolare si è rilevato quanto segue:

- spostamento di tavolati interni al fine di ridefinire il vano di disimpegno che distribuisce le camere da letto, con conseguente ridimensionamento del locale bagno con affaccio su balcone esposto a Nord-Est;
- spostamento del vano porta per l'accesso alla camera da letto esposta a Nord-Est;
- spostamento di tavolato interno con ampliamento della camera a letto esposta a Sud-Ovest.

N.B.: Per una corretta rappresentazione della distribuzione interna dei locali si rinvia alla planimetria catastale del bene in oggetto, presentata in data 4.09.1989

Regolarizzabili mediante presentazione di pratica edilizia in sanatoria a firma di tecnico abilitato il cui costo si stima in un minimo di **Euro 1.500,00** a cui dovrà essere aggiunta la sanzione pari ad **Euro 1.000,00** (importo minimo) fatte salve diverse eventuali future disposizioni degli organi competenti e dei preposti uffici del Comune.

Oneri Totali: Euro 2.500,00

CORPO 2 - Box auto posto al piano interrato (Sub.3)

Per l'immobile in oggetto si dichiara la conformità edilizia.

6.3 Conformità catastale**CORPO 1 - Appartamento posto al piano secondo (3°f.t.) con annesso vano cantina al piano interrato (Sub.17)**

Per l'immobile in oggetto sono state rilevate lievi imprecisioni di rappresentazione grafica.

Nel corso del sopralluogo effettuato in data 23.07.2018 è stata constatata la sostanziale conformità del bene oggetto di procedura esecutiva rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale presentata in data 4.09.1989 fatta eccezione per la mancata rappresentazione di porzione muraria di altezza pari a circa 1,10 mt. realizzata all'interno della zona giorno, in prossimità della porta d'accesso al vano di disimpegno che distribuisce la zona notte dell'unità immobiliare.

Si è rilevato altresì che il locale indicato come "disimpegno" è invece il bagno principale dell'appartamento e che l'altezza complessiva dell'unità immobiliare indicata (mt. 2,50) non è corretta.

Si propone pertanto la presentazione di DOCFA per migliore rappresentazione.

Regolarizzabili mediante DOCFA per migliore identificazione

Presentazione DOCFA + diritti catastali: Euro 750,00

Oneri Totali: **Euro 750,00**

CORPO 2 - Box auto posto al piano interrato (Sub.3)

Per l'immobile in oggetto si dichiara la conformità catastale.

6.4 Conformità urbanistica

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Approvazione PGT con delibera n. 16 del 22.05.2012 - Avviso di approvazione definitiva del 21.11.2012 pubblicato sul BURL. n.47
Zona	TRF – Tessuto urbano di recente formazione

7. DESCRIZIONE DEI BENI

Descrizione LOTTO UNICO

CORPO 1 - Appartamento posto al piano secondo (3^of.t.) con annesso vano cantina al piano interrato (Sub.17)

CORPO 2 - Box auto posto al piano interrato (Sub.3)

7.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

In Comune di Milano Via Luigi Zoja n. 30, appartamento ad uso abitazione posto al piano secondo (3^of.t.) composta da tre locali e servizi con annesso vano cantina al piano interrato (Sub.17) oltre a e box auto al piano interrato.

Caratteristiche zona: Periferica.

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Servizi offerti dalla zona: Asilo nido in Via Caldera, I. C. "Manara" in Via Felicite Robert De Lamennais, supermercato "Carrefour" in Via Caldera, supermercato "Coop" in Via Zoja; farmacia in Via Zoja; Stadio San Siro, Ippodromo del galoppo.

Principali collegamenti pubblici: Bus linee 64 – 80 e 423 – 190 metri circa, Bus linea 49 – 600 metri circa, Bus linea 78 – 900 metri circa, Metropolitana MM5 San Siro – 900 metri circa.

7.2 DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

L'immobile oggetto della presente procedura fa parte di più ampio complesso edilizio composto da due fabbricati (corpi D1 e D2) di 6 piani fuori terra con piano terra destinato a pilotis, oltre a piano interrato destinato a cantine e boxes auto. Il complesso residenziale risulta delimitato da recinzione in ferro verniciato ed è dotato di cortile interno comune ed aiuole, in parte piantumate. L'accesso pedonale al complesso avviene per mezzo di cancello in ferro verniciato con doppia anta a battente ed apertura manuale, mentre l'accesso carraio avviene per mezzo di cancello in ferro verniciato con anta scorrevole ed apertura automatica.

Dal piano terra si accede all'atrio condominiale per mezzo di porta in alluminio con vetri e doppia anta a battente affiancata a locale destinato a portineria.

Il fabbricato è dotato di ascensore e portineria, ed è stato costruito a seguito di rilascio di C,E in data 17.06.1985.

L'intero fabbricato è composto da n.7 piani complessivi di cui fuori terra n. 6 e interrati n.1.

Stato di manutenzione generale del fabbricato: buono.

7.3 DESCRIZIONE DEL CORPO 1 - APPARTAMENTO (Sub.17) E CANTINA

L'appartamento oggetto della presente procedura è posto al piano secondo (3°f.t.) del fabbricato residenziale (Corpo D1) e risulta accessibile da pianerottolo comune per mezzo di porta blindata con pannelli di rivestimento in legno ed anta singola a battente. Internamente l'immobile si compone di ampio soggiorno rivolto su cortile interno ed esposto a Sud-Ovest, un locale cucina con affaccio su balcone esposto a Nord- Est ed un vano di disimpegno che distribuisce un bagno principale, due camere da letto rispettivamente esposte a Nord-Est e Sud-Ovest, un bagno di servizio e un vano ripostiglio.

L'appartamento ha superficie complessiva lorda di **mq 110,72**

E' posto ai piani 2-S1 ed ha un'altezza utile interna di circa **mt. 2.75.**

Stato di manutenzione generale: buono.

Presenta doppia esposizione.

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Caratteristiche strutturali:

Balconi	L'edificio presenta balconi in c.a. con parapetti in parte in muratura tinteggiati color chiaro ed in parte in ferro verniciato di colore marrone. Condizioni: buone
Copertura	L'edificio presenta copertura a falde con manto in tegole. Condizioni: non verificate
Solai	tipologia: solai in laterocemento; condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: c.a.; condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello carraio	L'accesso carraio al complesso edilizio avviene per mezzo di cancello in ferro verniciato di colore marrone con anta scorrevole ed apertura automatica. Condizioni: buone
Cancello ped.	L'accesso pedonale al complesso avviene per mezzo di cancello in ferro verniciato di colore marrone con doppia anta a battente ed apertura manuale. Condizioni: buone
Infissi esterni	L'unità immobiliare presenta serramenti in legno con vetrocamera ed avvolgibili in plastica di colore marrone. Si rileva presenza di inferriate esterne poste a protezione dei serramenti con affaccio su balconi. Condizioni: buone

Infissi interni	L'unità immobiliare presenta porte interne in legno con anta singola a battente ad eccezione della porta di accesso al locale cucina di tipo a scrigno. Condizioni: buone
Pareti esterne	Il fabbricato presenta facciate in parte con finitura in intonaco tinteggiato di colore grigio ed in parte con rivestimento in piastrelle di ceramica smaltata di colore marrone. Condizioni: buone
Pavim. esterna	I percorsi pedonali esterni presentano pavimentazione in elementi autobloccanti in cls. Condizioni: buone
Pavim. interna	L'unità immobiliare presenta pavimentazione come di seguito descritte: <ul style="list-style-type: none"> - ingresso, soggiorno, disimpegno e camere in parquet di rovere con doghe cm 5x25 con posa a correre; - cucina in piastrelle di ceramica cm. 20x20 di colore arancio; - bagno principale in piastrelle di ceramica cm. 20x20 di colore bianco e blu; - bagno di servizio in piastrelle di ceramica cm. 20x20 di colore bianco e nero; - balconi in piastrelle di gres da esterni cm 7.5x10 di colore chiaro.
Portone atrio cond.	L'accesso all'atrio condominiale avviene per mezzo di porta in alluminio con vetri e doppia anta a battente. Condizioni: buone
Porta accesso u.i.	L'accesso all'unità immobiliare avviene per mezzo di porta blindata con pannelli di rivestimento in legno ed anta singola a battente. Condizioni: buone
Rivestim. bagno 1	Le pareti del bagno principale in piastrelle di ceramica cm. 20x25 di colore chiaro, fino ad h pari a circa 2,50 mt. Le restanti porzioni di pareti risultano intonacate tinteggiate di colore bianco. Il bagno è attrezzato con lavabo, wc, bidet, vasca e box doccia in ceramica bianca. Si rileva predisposizione carico/scarico lavatrice. Condizioni: buone
Rivestim. bagno 2	Le pareti del bagno di servizio sono rivestite in piastrelle di ceramica cm. 20x25 di colore chiaro, fino ad h pari a circa 2,50 mt. Le restanti porzioni di pareti risultano intonacate tinteggiate di colore bianco. Il bagno è attrezzato con lavabo su mobile, wc, bidet e vasca in ceramica bianca. Condizioni: buone



Rivestim. cucina	Le pareti del locale cucina presentano rivestimento in piastrelle di ceramica, alcune decorate cm. 25x20, fino ad h pari a circa 2,50 mt. le restanti porzioni di pareti risultano intonacate tinteggiate di colore bianco. Condizioni: buone
Rivestimenti muri	Le pareti dell'immobile ad eccezione di quelle dei bagni e della cucina risultano intonacate e tinteggiate di colore chiaro. Condizioni: buone
Scale	Il vano scala condominiale presenta tipologia a rampe parallele con rivestimento in marmo di colore chiaro, parapetto in ferro verniciato di colore marrone e corrimano in legno. Le pareti del vano scala presentano finitura in intonaco tinteggiato di colore chiaro. L'atrio condominiale presenta pavimentazione in lastre di granito e pareti intonacate e tinteggiate di colore chiaro; i pianerottoli di distribuzione alle unità immobiliari ai diversi piani presentano pavimentazione di in marmo chiaro venato. Condizioni: buone

Impianti:

Citofonico	Lo stabile presenta impianto audio citofonico in merito al quale non è stato rilevato alcun certificato di conformità. Condizioni: buone
Termico	L'immobile presenta impianto termico di tipo autonomo destinato sia alla produzione di calore che di ACS (Acqua Calda Sanitaria) con caldaia installata in apposito vano collocato sul balcone esposto a Nord-Ovest; la diffusione del calore all'interno dell'appartamento avviene per mezzo di radiatori in parte in ghisa verniciati di colore bianco. Condizioni: buone

La cantina annessa all'appartamento oggetto della presente procedura è ubicata al piano interrato del fabbricato ed è raggiungibile per mezzo di rampa di scala accessibile dal cortile interno comune. L'accesso al vano in oggetto, identificato con il numero "13", avviene da corridoio comune per mezzo di porta in ferro verniciata di colore marrone con anta a battente. La cantina presenta pavimentazione in battuto di cemento e pareti in blocchi di cls vibrocompresso non intonacati; risulta dotata d'impianto elettrico.



7.4 DESCRIZIONE DEL CORPO 2 - BOX AUTO (Sub.3)

Il box auto oggetto della presente procedura, visitato dalla scrivente e identificato con l'interno "61", è ubicato al primo piano interrato del fabbricato, raggiungibile per mezzo di rampa carraia accessibile da cancello in ferro verniciato di colore marrone con anta scorrevole a battente ed apertura manuale.

Dal corsello di distribuzione comune si accede al box per mezzo di porta metallica di tipo basculante verniciata di colore marrone con apertura manuale. Il box auto in oggetto presenta pavimentazione in battuto di cemento e pareti intonacate e tinteggiate di colore bianco; risulta dotato d'impianto elettrico.

Ha superficie complessiva lorda di circa **mq 13,52**.

E' posto al piano S1 ed ha un'altezza utile interna di circa **mt. 2.18**.

Stato di manutenzione generale: buono.

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Componenti edilizie e costruttive

Cancello carraio	L'accesso carraio al complesso edilizio avviene per mezzo di cancello in ferro verniciato di colore marrone con anta scorrevole ed apertura automatica. Condizioni: buone
Pavim. Esterna	La rampa d'accesso al piano interrato presenta pavimentazione in cls antisdrucchiolo. Condizioni: buone.
Pavim. interna	Il box auto presenta pavimentazione interna in battuto di cls. Condizioni: buone
Portone di ingresso	L'accesso al box auto avviene per mezzo di porta a basculante in ferro verniciato di colore marrone Condizioni: buone
Rivestimento	Le pareti del box presentano pareti intonacate e tinteggiate di colore bianco. Condizioni: buone

8. CONSISTENZA

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza – Corpo 1

La superficie commerciale è calcolata ai sensi del D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, Capo II art. 3 All. C. per unità immobiliari a destinazione ordinaria (Gruppi R, P, T); è stata altresì calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisorii a

confine calcolati per la metà ed arrotondate al mq per difetto o per eccesso.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione piano 2° (3°f.t.)	sup lorda di pavimento	92,00	1,00	92,00
Balconi	sup lorda di pavimento	12,68	0,30	3,80
Cantina	sup lorda di pavimento	6,04	0,25	1,51
		110,72		97,31

Informazioni relative al calcolo della consistenza – Corpo 2

La superficie commerciale è calcolata ai sensi del D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, Capo II art. 3 All. C. per unità immobiliari a destinazione ordinaria (Gruppi R, P, T); è stata altresì calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisorii a confine calcolati per la metà ed arrotondate al mq per difetto o per eccesso.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Box auto S1	Sup. lorda di pavimento	13,52	1,00	13,52
		13,52		13,52

9. STIMA

9.1 Criterio di stima

La valutazione del bene sottoposto a pignoramento viene eseguita a "corpo" considerando la superficie commerciale lorda rilevata dall'analisi della planimetria catastale e dei rilievi eseguiti in loco; in tal superficie si intendono compresi i muri esterni in tutto il loro spessore e i muri confinanti con altra proprietà considerati alla mezzaria.

Sulla scorta di quanto precede, la sottoscritta per l'indicazione del valore ha considerato l'ubicazione dell'immobile, la tipologia del fabbricato e il suo sistema costruttivo, la dotazione di impianti e il grado di finitura e manutenzione del fabbricato e del bene, del piano e delle esposizioni e di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene medesimo, nello stato di fatto e di diritto come rilevato alla data del sopralluogo.

Nella formazione del giudizio di stima è stato adottato il procedimento sintetico-comparativo considerato più adatto e affidabile per l'individuazione del più probabile valore di mercato per il bene in esame.

A tal fine sono state effettuate indagini e analisi del mercato immobiliare consultando banche dati degli osservatori del mercato immobiliare quali "Camera di Commercio di Milano e Lodi" e OMI (Agenzia delle entrate); sono state inoltre effettuate indagini di mercato locale attraverso la consultazione di inserzioni pubblicate da agenzie immobiliari sul web e consultando il Portale Aste del Tribunale di Milano.

Infine si è tenuto conto delle condizioni, delle analisi e previsioni del mercato immobiliare pubblicate e/o divulgate da Osservatori del mercato immobiliare, società ed enti del settore e della notevole contrazione dei valori che ha coinvolto anche le vendite giudiziarie.

Infine si è tenuto conto delle condizioni, delle analisi e previsioni del mercato immobiliare pubblicate e/o divulgate da Osservatori del mercato immobiliare, società ed enti del settore e della notevole contrazione dei valori che ha coinvolto anche le vendite giudiziarie.

9.2 Fonti di informazione

Catasto di Milano; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano; Ufficio tecnico del Comune di Milano;

9.3 Parametri estimativi

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

- Borsa Immobiliare Camera di commercio Milano/Lodi) – 1° semestre 2018;
- O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 2° semestre 2017.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.)

(Borsa immobiliare camera di commercio) Milano - Zona: Baggio – Quinto Romano

Appartamenti recenti (entro 30 anni) (€/mq.):

VALORE DI COMPRAVENDITA

prezzo min. 1.700,00 / prezzo max. 2.100,00

VALORE DI LOCAZIONE - Quattro locali e oltre (€/mq/anno)
prezzo min. 50,00 / prezzo max. 80,00

Boxes (Euro/corpo)

VALORE DI COMPRAVENDITA
prezzo min. 12.000,00 / prezzo max. 23.000,00

VALORE DI LOCAZIONE (€/anno)
prezzo min. 500,00 / prezzo max. 1.000,00

(OMI) MILANO – Fascia /zona: Periferica/LORENTEGGIO, INGANNI, BISCEGLIE, SAN CARLO B. - Codice zona: D25 - Microzona catastale n. 47

Abitazioni civili - Stato: Normale

Valore Mercato (Euro/mq): **prezzo min. 1.800,00 / prezzo max. 2.200,00**
Valore di locazione (Euro/mq x mese): prezzo min. 6,5 / prezzo max. 8,0

Abitazioni civili - Stato: Ottimo

Valore Mercato (Euro/mq): **prezzo min. 2.200,00 / prezzo max. 3.000,00**
Valore di locazione (Euro/mq x mese): prezzo min. 8,0 / prezzo max. 11,0

Box Auto - Stato: Normale

Valore Mercato (Euro/mq): **prezzo min 1.050,00 / prezzo max. 1.600,00**
Valore di locazione (Euro/mq x mese): prezzo min. 4,8/ prezzo max. 7,0

Altre fonti di informazione: Inserzioni pubblicate sul web.

Tutto dà premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, la scrivente ritiene di assegnare la piena proprietà dell'unità immobiliare di cui al presente Lotto, come descritta, non divisibile in due unità di differente consistenza, valutate per la loro attuale intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie, nello stato di fatto di diritto e nelle condizioni in cui si è presentata all'ispezione peritale, tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi (esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice e sommario sopralluogo visivo, la cui ricerca non è inclusa, peraltro, nell'incarico ricevuto) e della immediatezza e particolarità della vendita giudiziaria.
Pertanto, il seguente più probabile valore venale attuale è espresso a corpo e non a misura.

9.4 Valutazione LOTTO

CORPO 1 - Appartamento posto al piano secondo (3°f.t.) con annesso vano cantina al piano interrato (Sub.17)

CORPO 2 - Box auto posto al piano interrato (Sub.3)

Stima sintetica comparativa parametrica



Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione piano 2° (3° f.t.)	92,00	€ 2.250,00	€ 207.000,00
Balconi	3,80	€ 2.250,00	€ 8.550,00
Cantina	1,51	€ 2.250,00	€ 3.397,50
TOTALE	97,31		€ 218.947,50

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Box auto piano S1	13,52	a corpo	€ 21.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del Lotto			€ 239.947,50
conteggio parti comuni aumento del 5.00%			€ 11.997,37
Valore corpo			€ 251.994,87
Valore complessivo intero			€ 251.994,87
Valore complessivo diritto e quota			€ 251.994,87

9.5 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.5%):	Euro	12.599,74
Rimborso di spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita	Euro	5.267,41
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia	Euro	2.500,00
Spese tecniche di regolarizzazione catastale:	Euro	750,00

9.6 Prezzo base d'asta del LOTTO UNICO – Corpi 1 e 2

Valore intero medio ponderale del LOTTO: Euro 230.877,72

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

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": Euro 230.877,72
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": Euro 173.158,29

10. GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Non ricorre il caso/ricorre il caso.

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non ricorre il caso/ricorre il caso.

La sottoscritta rende la presente in coscienza di aver fedelmente risposto al quesito posto dall'Ill.mo Giudice e rimane disponibile per ulteriori chiarimenti eventualmente occorrenti.

In fede

L'Esperto nominato
arch. Flavia Maria Buonaiuto

Milano, 2 ottobre 2018

