
Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Deutsche Bank Mutui S.p.A.**

contro: **[REDACTED]**

N° Gen. Rep. **1844/2016**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 4-12-2018 ore 12:45

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. GIUSEPPE FIENGO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Arch. Monica Correggi
Codice fiscale: CRRMNC64D69F205K
Partita IVA: 11272180156
Studio in: Via Delle Forze Armate 391 - 20152 Milano
Telefono: 024568089
Fax: 024568089
Email: m.correggi@tiscali.it
Pec: correggi.7684@oamilano.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Arcivesco Romilli n. 15 – Milano (Milano) - 20139

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: foglio 555, particella 114, subalterno 40

2. Stato di possesso

Bene: Via Arcivesco Romilli n. 15 – Milano (Milano) - 20139

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato dal debitore.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Arcivesco Romilli n. 15 – Milano (Milano) - 20139

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Arcivesco Romilli n. 15 – Milano (Milano) - 20139

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: Deutsche Bank Mutui S.p.A.

5. Comproprietari

Beni: Via Arcivesco Romilli n. 15 – Milano (Milano) - 2013960

Lotti: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno



6. Misure Penali

Beni: Via Arcivesco Romilli n. 15 – Milano (Milano) - 20139

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Arcivesco Romilli n. 15 – Milano (Milano) - 20139

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Arcivesco Romilli n. 15 – Milano (Milano) - 20139

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 75.000,00

Prezzo da occupato: € 60.000,00



Beni in Milano (Milano)
Località/Frazione ///
Via Arcivescovo Romilli n. 15

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Milano – 20139 – Via Arcivescovo Romilli n. 15.

Quota e tipologia del diritto

100/100 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: Via Arcivescovo Romilli 15 Milano dal 30/11/2007 - Stato Civile: coniugato – Matrimonio celebrato in El Menoufia il 01/12/2001 - Regime Patrimoniale: non noto.

Eventuali comproprietari: nessuno.

Nota: dal certificato storico di residenza ricevuto dal Comune di Milano si evince che il nominativo del debitore è stato aggiornato in [REDACTED]; da quanto si può verificare sul sito dell'Agenzia delle Entrate il codice fiscale [REDACTED], corrispondente al nominativo [REDACTED], risulta valido ma non più utilizzabile in quanto aggiornato in altro codice fiscale.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

- [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]) proprietà per 1/1;
Foglio 555, particella 114, subalterno 40, scheda catastale n. 261961 del 15/02/1960, indirizzo Via Arcivescovo Romilli n. 15 p. T, comune Milano, categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, superficie catastale 59 mq, rendita € 464,81.

Derivante da:

- variazione del 9/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;
- strumento atto pubblico del 15/11/2000 n. 43903.1/2000;
- variazione del quadro tariffario dell'1/01/1992;
- impianto meccanografico del 30/06/1987.

Confini:

Appartamento piano rialzato:

Nord: vano scala comune e, dopo salto uscente, appartamento di terzi a parte del mapp. 114

Est: ragione di terzi al mapp. 136

Sud: cortile comune al mapp. 115

Ovest: passaggio comune a parte del mapp. 114

Salvo errori e come meglio di fatto.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: lo stato dei luoghi, visionato in sede di sopralluogo in data 15 ottobre 2018, corrisponde con quanto rappresentato sulla scheda catastale fatto salvo per l'asportazione della porta del locale adibito a soggiorno.

Regolarizzabili mediante: ripristino della porta tra l'ingresso ed il locale adibito a soggiorno.



Descrizione delle opere da sanare: non ci sono opere da sanare, deve essere ripristinato lo stato assentito e riprodotto sulla scheda catastale. I costi per la costruzione del tavolato demolito ed il montaggio della porta di accesso al locale (o solo della posa di porta scorrevole per la chiusura del vano) saranno indicati nel paragrafo sulla Conformità edilizia.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile in cui è compresa l'unità pignorata è ubicato in fregio alla Via Arcivescovo Romilli in zona periferica sud-est della Città di Milano compresa tra Corso Lodi, Viale Brenta/Viale Ortles, Via Gargano e Via Marco D'Agrate. La zona è completamente urbanizzata, dotata di tutte le infrastrutture primarie e secondarie, poste a breve distanza, facilmente raggiungibile da arterie primarie quali Corso Lodi che collega, verso il centro, alla circonvallazione esterna di Viale Isonzo e, verso la periferia, alla tangenziale est. Il contesto vede la presenza di edifici residenziali con tipologia in linea risalenti agli anni '60, con negozi ai piani terreni su strada ed insediamenti produttivi nei lotti verso Via Gargano. Nel raggio di un chilometro sono presenti servizi quali agenzie bancarie, supermercati e negozi al dettaglio, sede decentrata dell'anagrafe (Municipio 4).

Caratteristiche zona: periferica normale.

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con aree a parcheggio.

Importanti centri limitrofi: ----.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali, commerciali e produttive.

Attrazioni paesaggistiche: ----.

Attrazioni storiche: ----.

Principali collegamenti pubblici: Linee autobus 65 e 34 lungo Viale Ortles a 400 metri, fermate di "Brenta" e "Corvetto" della linea 2 della metropolitana distante circa 750 e 850 metri.

Servizi offerti dalla zona: negozi al dettaglio, sede distaccata dell'anagrafe (Municipio 4) a 300 metri.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore.

Note: in sede di sopralluogo, in data 15 ottobre 2018, l'unità immobiliare risultava abitata dalla famiglia del debitore [REDACTED]

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, non risultano registrati contratti di locazione aventi, come dante causa, il debitore esecutato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Pignoramento a favore del Condominio Via Romilli n. 15-17-17/A con sede in Milano C.F.: 95560980153 e contro [REDACTED] nato in [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED]; A rogito di Ufficiale Giudiziario di Milano in data 18/05/2009 rep. n. 8064; trascritto a Milano 1[^] in data **08/07/2009 ai nn. 36045/22550**.

Note: pignoramento trascritto - per l'importo di € 2.057,37 oltre interessi legali dal 9/04/2009 al saldo, oltre spese ed accessori - sull'unità immobiliare in Milano Via Romilli 15 distinta al Catasto Fabbricati al fg. 555 mapp. 114 sub. 40.

Dalle verifiche eseguite presso l'Infopoint del Tribunale Civile è emerso che il suddetto pignoramento corrisponde al procedimento esecutivo RGE 1385/2006 G.E. Dott. Fiengo, passato in archivio in data 19/04/2017.

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 attiva; A favore di Deutsche Bank Mutui S.p.A. con sede in Milano C.F.: [REDACTED] e contro [REDACTED] nato in [REDACTED] [REDACTED] (per la quota indivisa di 1/2 della piena proprietà) e [REDACTED] [REDACTED] C.F.: [REDACTED] (per la quota di 1/2 indiviso della piena proprietà); Derivante da: contratto di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 324.000,00; Importo capitale: € 180.000,00 ; A rogito di Dott. Riccardo Ivaldi Notaio in Milano in data 29/11/2007 rep. n. 234566/15423; Iscritta a Milano 1^A in data **10/12/2007 ai nn. 93061/21205.**

Note: ipoteca iscritta sull'unità immobiliare in Milano Via Romilli n. 15 distinta al Catasto Fabbricati al fg. 555 mapp. 114 sub. 40.

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di Deutsche Bank Mutui S.p.A con sede in Milano C.F.: [REDACTED] e contro [REDACTED] nato in Egitto il 08/01/1981 C.F.: [REDACTED]. A rogito di Ufficiale Giudiziario Corte Appello di Milano in data 22/07/2016 rep. n. 35296; trascritto a Milano 1^A in data **10/08/2016 ai nn. 56532/38647.**

Note: Deutsche Bank Mutui S.p.A. ha eletto domicilio ipotecario presso lo studio dell'Avv. Enrico De Crescenzo in Milano Corso Italia n. 24. Il pignoramento è stato trascritto, sull'unità immobiliare in Milano in Via Romilli n. 15 distinta al Catasto Fabbricati al fg. 555 mapp. 114 sub. 40, a garanzia della somma complessiva di € 164.032,09 oltre interessi e spese.

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Dalle ispezioni ipotecarie ordinarie effettuate per trascrizioni ed iscrizioni sul bene pignorato, sul nominativo del debitore e dei precedenti proprietari fino al 24/10/2018, non risultano ulteriori ipoteche e/o pignoramenti gravanti sul bene oltre quelli sopra descritti.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 1.383,06 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 19.832,97 € come da consuntivo sulla proprietà del debitore al 17/10/2018 ricevuta via email dell'amministratore in pari data, di cui:

- € 1.383,06 spese ordinarie 2017/2018



- € 17.119,34 conguaglio gestione 2016/2017
- € 941,27 versato
- € 300,39 rata acconto gestione ordinaria 2018/2019
- € 1.638,84 spese straordinarie facciata
- € 223,80 spese straordinarie centrale termica
- € 108,81 spese straordinarie locale immondezzaio

Non risultano spese condominiali straordinarie deliberate nell'ultima assemblea del 5 Ottobre 2018.

Millesimi di proprietà: 7,00.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: l'unità immobiliare non risulta accessibile da soggetti diversamente abili in quanto è posta al piano rialzato in immobile privo di ascensore. L'accesso è garantito da una scala in uso esclusivo ai due appartamenti posti al piano rialzato.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non risultano.

Attestazione Prestazione Energetica: prot. n. 1514602366118 registrato l'11/10/2018.

Indice di prestazione energetica: EP 163,96 kWh/m²anno

Note Indice di prestazione energetica: nessuna.

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

Avvertenze ulteriori: L'amministratore riferisce che ci sono in corso cause per il recupero di crediti di alcuni condomini morosi.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 12/02/2010 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita a rogito di Dott.ssa Daniela Ponti Notaio in Milano in data 12/02/2010 rep. n. 97372/12074- registrato a Milano 3 il 18/02/2010 al n. 3498 Serie 1 T - trascritto a Milano 1^a in data 19/02/2010 ai nn. 9402/6018.

Note: con quest'atto [REDACTED] vende a [REDACTED] la quota di comproprietà in ragione di ½ della piena proprietà dell'appartamento in Comune di Milano Via Arcivescovo Romilli n. 15 al piano rialzato, composto da due locali oltre servizi, il tutto distinto al Catasto Fabbricati al fg. 555 mapp. 114 sub. 40. All'unità immobiliare compete proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato, ai sensi dell'Art. 1117 del Codice Civile, in ragione di 7 millesimi. Prezzo € 87.638,00. Si allega copia dell'atto.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] (quota indivisa del 50%) e [REDACTED] (quota indivisa del 50%) dal 29/11/2007 al 12/02/2010. In forza di atto di compravendita a rogito di Dott. Riccardo Ivaldi Notaio in Milano in data 29/11/2007 rep. n. 234565/15422 - registrato a Milano 1 il 6/12/2007 al n. 29157 Serie 1T - trascritto a Milano 1^a in data 10/12/2007 ai nn. 93060/54129. Si allega copia della nota di trascrizione.

Note: con quest'atto [REDACTED] vende a [REDACTED] e [REDACTED] la piena proprietà dell'appartamento in Comune di Milano Via Arcivescovo Romilli n. 15 - composto da due locali oltre servizi al piano rialzato - il tutto distinto al Catasto Fabbricati al fg. 555 mapp. 114 sub. 40.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 27/07/2004 al 29/11/2010. In forza di atto di compravendita a rogito di Dott. Cesare Cantù Notaio in Milano in data 27/07/2004 rep. n. 42707/19060 - trascritto a Milano 1^a in data 30/07/2004 ai nn. 59585/34007.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] (quota indivisa del 60%) e [REDACTED] (quota indivisa del 40%) dal 15/11/2000 al 27/07/2004. In forza di atto di compravendita a rogito di Dott. Alfredo Aquaro Notaio in Milano in data 15/11/2000 rep. n. 109908 - trascritto a Milano 1^a in data 22/11/2007 ai nn. 88800/51641 (in rettifica alla precedente nota trascritta il 13/12/2000 ai nn. 64252/43903 in cui era stato erroneamente assegnato a [REDACTED])



la piena proprietà).

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 02/08/2000 al 15/11/2000. In forza di atto di compravendita a rogito di Dott. Marsala Antonio Notaio in Palermo in data 02/08/2000 rep. n. 33449 - trascritto a Milano 1^a in data 26/09/2000 ai nn. 46939/31340.

Titolare/Proprietario: [REDACTED],
[REDACTED] dal 26/02/2000 al 02/08/2000. In forza di denuncia di successione, non ancora trascritta, in morte di [REDACTED] (nata a Palermo il 19/09/1913 e deceduta il 26/02/2000) per la cui eredità devoluta per legge è stato trascritto atto di accettazione tacita d'eredità in dipendenza dell'atto Notaio Marsala 02/08/2000 rep. n. 33449 - trascritta a Milano 1^a in data 09/05/2012 ai nn. 23175/16783.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 16/10/1973 (proprietaria ante ventennio) al 26/02/2000. In forza di atto di compravendita a rogito di Dott. Giuseppe Bellucci Notaio in Monza in data 19/09/1973 rep. n. 232979 - trascritto a Milano 1^a in data 24/10/1973 ai nn. /25793.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Fabbricato edificato in epoca anteriore l'1.09.1967 in forza di:

Numero pratica: n. 572

Intestazione: Sigg. Eredi Rigamonti

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: costruzione di fabbricato di sette piani fuori terra ad uso di abitazioni e negozi

Oggetto: nuova costruzione

Richiesta in data 24/11/1955 al n. di prot. 39692.

Rilascio in data 07/03/1956 Atti n. 231127/49435/1955. A seguito di varianti in corso d'opera, sono stati presentati in data 20/02/1975 prot. n. 5756 tipi planimetrici aggiornati.

Abitabilità/agibilità: Richiesta rilascio abitabilità presentata in data 22/01/2015 PG n. 38668/2015.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: lo stato dei luoghi visionato in sede di sopralluogo in data 15 ottobre 2018 corrisponde con quanto rappresentato sul disegno di variante allegato alla Licenza Edilizia del 7/03/1956, protocollato il 20/02/1975 fatto salvo per:

- la parziale demolizione del tavolato divisorio tra il locale adibito a soggiorno ma assentito come "camera" e l'ingresso.

Regolarizzabili mediante: ripristino stato assentito con posa di una porta tra soggiorno ed ingresso.

Descrizione delle opere da sanare: non ci sono opere da sanare, necessita ripristinare la porta tra locale adibito a soggiorno e camera.

Costi di opere di ripristino: € 1.000,00

Onorario presentazione pratica edilizia: € 0,00

Sanzione: € 0,00

Oneri Totali: € 1.000,00

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]



Strumento urbanistico Adottato:	Variante Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	C.C. n. 24 del 11/09/2017 pubblicata sul BURL n. 46 del 15/11/2017.
Zona omogenea:	Tessuti urbani consolidato – Tessuti urbani compatti a cortina.
Norme tecniche di attuazione:	Art. 15.2
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	---
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità: Nessuna.

Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto A

Appartamento ad uso abitazione al piano rialzato di due locali più servizi con diritto alla proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile.

Più precisamente l'unità immobiliare, avente un'unica esposizione a sud, è composta da ingresso, camera, soggiorno, cucinino, servizio igienico e ripostiglio.

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] - Stato Civile: [REDACTED] - Regime Patrimoniale: non noto.

Eventuali comproprietari: nessuno.

Superficie complessiva di circa mq **59,00**

E' posto al piano: rialzato (1° f.t.)

L'edificio è stato costruito nel: 1956

ha un'altezza interna di circa: 3,16

L'intero fabbricato è composto da n. 8 piani complessivi di cui fuori terra n. 7 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale dell'unità immobiliare: scarso. L'alloggio, seppur utilizzato quale prima abitazione, riversa in pessimo stato di manutenzione, presenta il locale adibito a soggiorno con finestra priva delle ante del serramento, finiture ordinarie che necessitano dei minimi interventi di manutenzione (pulizia, tinteggiatura), serramenti originari.

Condizioni generali dell'immobile: lo stabile - risalente al 1956 - riversa in sufficiente stato d'uso e conservazione.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Solai

tipologia: **in laterocemento** condizioni: **sufficienti**

Strutture verticali

materiale: **c.a. gettato in opera** condizioni: **sufficienti**

Componenti edilizie e costruttive:



- Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **profilati di ferro** (cucinino e servizio igienico) e **legno verniciato** protezione: **avvolgibili** materiale protezione: **plastica** condizioni: **scarse**
 Note: il locale adibito a soggiorno risulta privo delle ante del serramento esterno; il cucinino ed il servizio igienico hanno serramenti in ferro con vetro smerigliato consumati dall'usura.
- Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno con inserti in vetro** condizioni: **scarse**
- Pareti esterne materiale: **doppia muratura di laterizio** coibentazione: **inesistente** rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **discrete**
- Pavim. Interna materiale: **palladiana di marmo, marmette di cemento e piastrelle di ceramica** condizioni: **sufficienti**
- Plafoni materiale: **stabilitura** condizioni: **scarse**
- Porta d'ingresso blindata tipologia: **anta a battente** materiale: **profilati di alluminio** accessori: --- condizioni: **discrete**
- Rivestimento ubicazione: **bagno** materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **scarse**
- Impianti:**
- Citofonico tipologia: **audio** condizioni: **non verificabili** conformità: **non ricevuta**
- Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **da normalizzare** conformità: **non ricevuta**
- Gas tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** condizioni: **non verificabili** conformità: **non ricevuta**.
- Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **non nota** condizioni: **scarse** conformità: **non ricevuta**
 - Note: lo scaldabagno, di produzione "Vaillant", è posto nel cucinino. Il bagno è dotato di lavandino, doccia, vaso, bidet ed attacco lavatrice.
- Termico tipologia: **centralizzato** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **non nota** diffusori: **termosifoni in ghisa** condizioni: **sufficienti** conformità: **non ricevuta**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale è stata calcolata sulla scheda catastale, verificata con alcune misurazioni rilevate in sede di sopralluogo, considerando l'intera superficie lorda dei locali principali compresi i tavolati divisorii, i muri perimetrali misurati al 100% ed i muri di divisione misurati al 50% (murature confinanti con le parti comuni o con altre unità immobiliari), il 30% dei balconi ed il 25% delle cantine/solai.

Conteggio:

Appartamento: 59,00 mq x 1 = 59,00 mq

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
residenziale	sup lorda di pavimento	59,00	1,00	59,00
		59,00		59,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio



Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1 -2018

Zona: Milano - Periferica/Ortles, Spadolini, Bazzi

Tipologia: Abitazioni economiche

Valore di mercato min (€/mq): 1.450

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 1.850

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adeguamento: non nota.

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: centralizzato.

Stato impianto: non verificabile (non era funzionante in sede di sopralluogo).

Impianto da verificare.

Non fornita la dichiarazione di conformità.

Condizionamento e climatizzazione:

Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

Impianto antincendio:

Non esiste impianto antincendio.

Non esiste certificato prevenzione incendi.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

Il corpo di fabbrica in cui è ubicato l'appartamento oggetto di pignoramento, non dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte non presenti.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

Note Generali:

Impianti obsoleti e da adeguare alle norme vigenti. Alla richiesta di agibilità, consultata durante la visita atti, sono allegati:

- Segnalazione Certificata di Inizio Attività ai fini della sicurezza antincendio pratica n. 69090 per la centrale termica (attività n. 74.1/A) del 2.07.2014

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Stima sintetico comparativa.

8.2 Fonti di informazione:



Catasto di Milano

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1^;

Uffici del registro di Milano 1 – Ufficio Territoriale di Milano 4;

Ufficio Visura Atti dello Sportello Unico per l'Edilizia;

Amministratore dello stabile di Via Romilli n. 15-17-17/A.

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate - Anno 2018 - Semestre 1, Milano zona Periferica/Ortles, Spadolini, Bazzi (D20 - 42): Abitazioni di tipo economico (Cat. A/3) in normale stato conservativo: da 1.450,00 €/mq a 1.850,00 €/mq;

Listino "Rilevazione dei prezzi degli immobili della Città Metropolitana di Milano" n. 51, edito dalla Camera di Commercio di Milano nell'ottobre 2017: Milano – Zona 481 "Cermenate –Ortles": appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare da 1.400,00 €/mq a 1.850,00 €/mq.

Listino "Borsino Immobiliare.it" quotazioni Novembre 2018: Milano – Zona "Montegani, Cermenate, Vigentino": abitazioni di tipo economico da ristrutturare: da 1.225,00 €/mq a 1.407,00 €/mq

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq): su Internet sono pubblicate varie offerte di vendita di appartamenti in zona tra cui si rileva:

- appartamento al civico 18 di Via Romilli, piano 6° di 70 mq, con finiture originarie degli anni '50 in parte sostituite (serramenti e rivestimenti e pavimento bagno), bagno rifatto, in normale stato conservativo, proposto in vendita a 170.000,00 €;
- appartamento al civico 14 di Via Romilli, piano 6° di 75 mq, con finiture originarie anni '50 in parte sostituite (serramenti, pavimenti e rivestimenti bagno), bagno rifatto, in normale stato conservativo, proposto in vendita a 185.000,00 €.

Considerando il taglio, la distribuzione e lo stato di conservazione dell'appartamento e l'ubicazione al piano rialzato, la sottoscritta ritiene di assegnare al bene pignorato un valore unitario pari a €/mq 1.400,00



8.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenziale	59,00	€ 1.400,00	€ 82.600,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 82.600,00
Valore corpo			€ 82.600,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 82.600,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 82.600,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lor- da</i>	<i>Valore intero me- dio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo economico [A3]	59,00	€ 82.600,00	€ 82.600,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giu- diziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min. 5%)	€ 4.130,00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolite nel bien- nio anteriore alla vendita (€ 1.383,00 X2):	€ 2.766,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	
Giudizio di comoda divisibilità: cespite non divisibile in quanto compo- sto da unità immobiliare dotata di un unico accesso dalle parti comuni condominiali e di consistenza contenuta.	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 74.704,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 60.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 75.000,00

Data generazione:
02-11-2018

L'Esperto alla stima
Arch. Monica Correggi



