

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Italfondario spa**

contro:

N° Gen. Rep. **1495/2016**

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. Puricelli**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001

Unità ad uso ufficio in Milano, Via Tortona 72



Esperto alla stima: Barbara Marchesi
Email: arch.marchesi@gmail.com
Pec: barbara.marchesi@pec.architettdifirenze.it

INDICE SINTETICO

1. **Dati Catastali**
 Bene: Via Tartona 72 - Milano 20144
 Lotto: 001
 Corpo: A
 Categoria: ufficio [A10]
 Dati Catastali: foglio 517, particella 208 sub 711

2. **Possesso**
 Bene: Via Tartona 72 - Milano 20144
 Lotto: 001
 Corpo: A
 Possesso: Occupata con contratto di locazione

3. **Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili**
 Bene Via Tartona 72 - Milano 20144
 Lotto: 001
 Corpo: A
 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: no

4. **Creditori Iscritti**
 Bene: Via Tartona 72 - Milano 20144
 Lotto: 001
 Corpo: A
 Creditori Iscritti: Condominio di via Tartona 72 (pignoramento estinto non annotato)
 Creditore intervenuta: Condominio di via Tartona 72

5. **Comproprietari non eseguiti**
 Bene: Via Tartona 72 - Milano 20144
 Lotto: 001
 Corpo: A
 Comproprietari non eseguiti: Nessuno

6. **Misure Penali**
 Beni: Via Tartona 72 - Milano 20144
 Lotto: 001
 Corpo: A
 Misure Penali: nulla risultante dai RR.II.

7. **Continuità delle trascrizioni**
 Bene: Via Tartona 72 - Milano 20144
 Lotto: 001
 Corpo: A
 Continuità delle trascrizioni: si

8. **Prezzo al netto delle decurtazioni**
 Bene: Via Tartona 72 - Milano 20144
 Lotto: 001
 Valore di stima € 238.000,00
 Prezzo da libero al netto delle decurtazioni: € 213.000,00
 Prezzo da occupato al netto delle decurtazioni: € 170.400,00

Bene in Milano**Lotto 001**

Via Tortona n. 72 – Milano - 20144

LOTTO 001**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Unità immobiliare al piano seminterrato ad uso ufficio, con annessa cantina al piano secondo interrato, posta in fabbricato condominiale in Via Tortona 72 a Milano

A. Identificativo corpo: A.

Uffici e studi privati [A/10] sita in Via Tortona 72 - Milano

Quota e tipologia del diritto:

- [REDACTED], con sede in MILANO [REDACTED] Proprietà per 1/1

Rignoramento: quota di 1/1 a favore di Italfondiario Spa procuratrice di Intesa San Paolo Spa

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:

intestazione:

- [REDACTED] con sede in MILANO [REDACTED] Proprietà per 1/1

Descrizione:

Comune di Milano

Uffici e studi privati: Fg. 517, Mapp. 208 sub 711 - Cat A/10, - zona cens. 2 - classe 5, consistenza vani 7 - sup. catastale totale 151 mq - rendita € 4.247,86 - Via Tortona n. 72 piano: S1-S2.

Dati derivanti da:

- variazione del 09-11-2015 inserimento in visura dei dati di superficie
- variazione nel classamento del 18/10/2008 protocollo n. mi0838443 in atti dal 18/10/2008 variazione di classamento (n. 69641.1/2008)
- divisione del 18/10/2007 protocollo n. mi0888583 in atti dal 18/10/2007 divisione (n. 72108.1/2007)

Precedente identificativo sub. 705:

Fg. 517 mapp. 208 sub. 705 cat. A/10 consistenza 26,5 vani

Derivante da: fusione del 10/10/1988 protocollo n. 525325 in atti dal 21/06/2002 fusione (n. 15321.1/1988)

Precedenti identificativi subb. 79, 98, 99, 19, 78

Derivanti da impianto meccanografico del 30/06/1987

Note:

si riporta, per meglio chiarire la cronistoria dei passaggi catastali dell'unità, non completamente riportata nella stringata certificazione notarile in atti quanto segue:

Ai danti causa l'esecutata i beni di cui ai subb. 79, 98, 99, 19, 78 (tutti posti al piano seminterrato con pertinenziali vani cantine al secondo piano interrato) pervennero per diversi acquisti e successioni, (in particolare i beni di cui al sub. 99 e al sub. 78 pervennero con atto trascritto in data 12.01.1973 ai nn. 2636/2299, mentre i beni di cui ai subb. 79, 98 e 19 pervennero per atto trascritto nel 1969 e successiva successione trascritta nel 1973).

Tutte le suddette 5 unità furono fuse nel 1988 (fusione del 10.10.1988 protocollo n. 525325)

in un'unica unità che prese il nuovo sub. 705 e successivamente nuovamente suddivise nel 2007 (divisione in atti del 18.10.2007 protocollo MI 0888583) in 5 unità, tra le quali il bene in oggetto - sub. 711 - conformemente all'originario sub. 99.

(unità con vano cantina identificate con il n. di interno 55)

Si allegano sotto C scheda catastale d'impianto sub. 99 e successiva scheda sub. 705 e si rimanda al punto provenienze, con note di trascrizioni e elaborati planimetrici rappresentanti le varie unità con relativi numeri di interno ai piani seminterato e interato 2°, allegati al titolo di provenienza del 1969, reperite in Conservatoria dalla scrivente

Coerenze dell'unità in contorno:

altra unità immobiliare, cortile comune, interapedine verso cortile comune, altra unità immobiliare, parti comuni, vano scala, corridoio comune.

Salvo errori e come meglio in fatto.

Coerenze del vano cantina in contorno:

corridoio comune, altra cantina, corridoio comune, altra cantina.

Salvo errori e come meglio in fatto.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

- Alla data del sopralluogo (12.04.2018) l'immobile in oggetto è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU del 18.10.2007 estratta in data 24.01.2018 a meno della seguente modesta difformità:
Internamente ad un locale ufficio lato giardino è stata realizzata ulteriore divisione tramite tavolato con porta e ampia porzione vetrata.

(All. C: estratto di mappa, ultima scheda catastale in atti al NCEU del 18.10.2007 estratta dalla scrivente in data 24.01.2018; visione catastale storica estratta dalla scrivente in data 25.02.2018, scheda catastale originaria sub. 99 e scheda catastale sub. 705.)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

Zona residenziale semi centrale sud ovest della città. Quartiere residenziale, caratterizzato da un'edilizia di tipo medio civile, che negli ultimi decenni ha subito una trasformazione con l'arrivo di numerosi uffici, studi e aziende di moda e design. Dotata di tutti i servizi e ben collegata con il sistema di trasporto pubblico.

Area urbanistica:

a traffico locale con media possibilità di parcheggio.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Principali collegamenti pubblici:

Buona la presenza di mezzi pubblici, linee di superficie 14, 68, MM2 verde Sant.

Agostino e P.ta Genova; Stazione ferroviaria di P.ta Genova.

Servizi offerti dalla zona

media possibilità di parcheggio, buona presenza nelle vicinanze di servizi e negozi legati alla residenza, uffici, aziende di moda e design.

3. STATO DI POSSESSO:

La scrivente ha effettuato il sopralluogo in data 12 aprile 2018 alla presenza del Custode nominato procedendo ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto, con rilievo metrico, a vista e fotografico.

Presente [redacted] xy che utilizza l'unità come studio professionale in virtù di regolare contratto di locazione stipulato fra l'esecutata [redacted] e lo Studio [redacted] [redacted] ricevuto in copia dallo stesso.

- L'indagine effettuata presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate, ha confermato il suddetto contratto di locazione per l'unità in oggetto
- Contratto stipulato il 04.05.2016 e registrato presso Agenzia delle Entrate DPI Milano UT Milano 1 il 10.05.2016 serie 3T n. 8407, anteriamente alla data del pignoramento di cui alla presente procedura.

Decorrenza 01.06.2016 sino al 31.05.2022.

Canone annuo di locazione Euro 6.000,00 + iva (euro 500,00 mensili)

Spese utenze e spese condominiali a carico del conduttore.

Note: la scrivente Non ritiene congruo il suddetto canone, riportando in euro 750,00 un congruo canone di locazione oltre iva e spese condominiali

(all. A.: ispezione agenzia entrate e risposta degli uffici competenti, copia contratto di locazione)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dal certificato notarile in atti, (facente stato al 04.07.2016) implementato dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister presso l'Agenzia del Territorio Milano 1 alla data del 26.05.2018 ad integrazione ed approfondimento per nominativi ed immobile al ventennio, 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 fondiario- Iscritta a Milano 1 in data 06.02.2008 ai nn.7600/1535, atto notaio Carlo Munafò n. 14375/6061 del 05/02/2008

- a favore di: "INTESA SAN PAOLO S.P.A." con sede in Torino (TO) c.f. 00799960158

- grava: quota di 1/1 dell'unità in oggetto correttamente identificata

- a carico: esecutata [redacted]

Importo capitale euro 246.000,00

Importo totale Euro 490.000,00

Tasso interesse annuo 5,989

Durata anni 15

A margine della formalità:

ANNOTAZIONE di quietanza e conferma ai nn. 47158/8201 del 29.07.2008

4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento: - Atto di Pignoramento Immobiliare del 31.05.2016 rep. 28558 trascritto a Milano 1 il 29.06.2016 ai nn. 43652/29579 promosso da "INTESA SAN PAOLO S.P.A" con sede in Torino (TO) c.f. 00799960158 contro l'esecutata [REDACTED] gravante sulla piena proprietà dell'immobile in oggetto, correttamente identificato.

Pignoramento: - Atto di Pignoramento Immobiliare del 12.01.2015 rep. 1500 trascritto a Milano 1 il 10.02.2015 ai nn. 5901/24143 promosso da "COND OMINIO DI VIA TORTONA 72" con sede in Milano (MI) c.f. 80276520154 contro l'esecutata [REDACTED] gravante sulla piena proprietà dell'immobile in oggetto, correttamente identificato.

Non risultano annotamenti a margine della formalità

NOTE: il procedimento rge 203/2015 relativo al sopra citato pignoramento del 2015 risulta estinto, come da documentazione in atti alla procedura.

Altre trascrizioni:

Nessuna

Aggiornamento della documentazione ipocatastrale in atti:

E'effettuata dalla scrivente alla data del 26.05.2018, al ventennio per nominativi ed immobile.

Non risultano ulteriori formalità rispetto alla documentazione in atti.

Misure Penali

Nessuna dai RR.II

(all. B: ispezione Agenzia Territorio Milano 1 mediante servizio di consultazione telematica - sintetici al ventennio per immobile e nominativi - aggiornata alla data 26.05.2018)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese scadute:

A seguito di interpello via mail, si riporta quanto comunicato in data 08.02.2018 dall'amministrazione del condominio di Via Tortona 72 Studio Arsini come segue:

la gestione del condominio va dal 01.07.2017 al 30.06.2018

- pendenze relative all'anno 2016/2017: gestione ordinaria Euro 3.352,45
- pendenze relative all'anno 2017/2018: gestione ordinaria totale Euro 3.487,67 (4 rate ordinarie)
- Spese installazione valvole e ripartitori (2 rate: 30.04.17 e 31.05.17) totale Euro 1.416,82
- Spese tinteggiatura scala 2017 Euro 92,56 (1 rata 31.07.17)
- Totale Euro 8.349,50
- spese medie condominiali annue circa Euro 3.500,00
- millesimi di proprietà 2,00

L'amministratore riporta inoltre quanto segue:

" Sono in corso pratiche legali di recupero crediti nei confronti di alcuni condomini

- sono in programma interventi di manutenzione straordinaria, in quanto deliberati nell'ultima assemblea del 06/11/17 come l'esecuzione dei lavori prescritti dall'ente di controllo sugli impianti ascensore scala D, E, L e la sostituzione di alcuni componenti autoclave.

- Il censimento ha rilevato la presenza di amianto nel piano cantinato nelle coibentazioni tubazioni. Si dovranno programmare interventi di bonifica. "

Si allegano sotto A, alla cui lettura si rimanda: mail di risposta con situazione debitoria, regolamento condominiale, dichiarazione di conformità impianto elettrico parti comuni.

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, è risultato provvisto, a seguito di interrogazione al CEER - Catasto Energetico Edifici Regionale, di Attestato di Prestazione Energetica.

Codice identificativo 15146-006507 / 15

Registrato il 05.03.2015, valido fino al 05.03.2025 secondo i termini di legge

Classe Energetica F, eph 54,24 kWh/mq

Si allega sotto A copia fac-simile Ape estratta dal CEER

Avvertenze ulteriori:

5.1) Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Dal certificato notarile in atti, (facente stato al 04.07.2016) implementato dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister presso l'Agenzia del Territorio Milano 1 alla data del 26.05.2018 ad integrazione ed approfondimento per nominativi ed immobile al ventennio, si riporta quanto segue:

6.1. Attuali proprietari:

- La piena proprietà dell'unità immobiliare in oggetto, identificata al sub. 711, è pervenuta alla [REDACTED] da [REDACTED] [REDACTED] con atto di compravendita notai Carlo Munafò di Sarona del 05.02.2008 rep. 14374/6060 trascritto a Milano 1 il 06.02.2008 ai nn. 7599/4453 Prezzo convenuto Euro 278.000,00

Al quadro D della nota come segue:

1) [REDACTED] IN RAGIONE DI UN MEGLIO INDIVISO CASUALE, COMUNQUE UNITAMENTE E PER L'INTERO, CON OGNI GARANZIA DI LEGGE, VENDONO E TRASFERISCONO ALLA SOCIETÀ [REDACTED] CHE ACCETTA LA PROPRIETÀ DELLA SEGUENTE UNITÀ IMMOBILIARE SIVA IN COMUNE DI MILANO, VIA JORJONA N. 72 E PRECISAMENTE, - PORZIONE IMMOBILIARE AD USO UFFICIO DELLA CONSISTENZA DI CINQUE VANI E ACCESSORI, POSA AL PIANO SEMINTERRATO, CON ANNESSA CANTINA AL PIANO SECONDO INTERRATO, L'UFFICIO CONFINE CON ALTRA UNITÀ IMMOBILIARE, CORRILE COMUNE PER DUE LATI, ALTRA UNITÀ IMMOBILIARE, PARTI COMUNI E VANO SCALA, LA CANTINA CONFINE CON ALTRA UNITÀ IMMOBILIARE, CORRIDOIO COMUNE, ALTRA UNITÀ IMMOBILIARE, CORRIDOIO COMUNE, NEL CASALE FABBRICATI DEL COMUNE DI MILANO, IN DITTA ALLA PARIEVENDIRICE, - FOGLIO 517, PARTICELLA 268, SUB 711, VIA JORJONA N. 72, PIANO S1- S2, ZONA CENSUARIA 2, CATEGORIA A/10, CLASSE 3, VANI 7, RENDITA EURO 4.247,80. L'UNITÀ IDENTIFICAZIONE DERIVA DALLA SOPPRESSIONE DEL SUBALBERGO 763 PARTICELLA 268 DEL FOGLIO 517 GIUSTA VARIANTE CASUALE PROTOCOLLO 140888181 DEL 18.10.2007, L'IMMOBILE È MEGLIO INDIVIDUATO NELLA FOTOCOPIA DELLA PLANIMETRIA CASUALE CHE ALL'ATTO SI ALLEGA SOTTO LA LETTERA 'A' PER FARNE PARTE INTEGRANTE. LA VENDITA È CONSENTITA ED ACCETTATA CON OGNI ACCESIONE, ACCESSORIO, DIPENDENZA, PERTINENZA, SERVITU' ATTIVA E PASSIVA, NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI QUANDO VENDUTO SI TROVA, CON TUTTI I DIRITTI RELATIVI SULLE PARTI COMUNI DEL FABBRICATO PER LEGGE, PER PROCESSO, PER DESIGNAZIONE O PER RECLAMAMENTO DI CONDOMINIO E CHE LA PARIE ACQUIRENTE DICHIARA DI BEN CONOSCERE E ACCETTARE, OBBLIGANDOSI A FARLO CONOSCERE E ACCETTARE AI PROPRI AVVENI CAUSA E INQUILINI IN PARTICOLARE E COSÌ COME IN POSSESSO DELLA PARIE VENDITRICE.

Si rimanda al titolo allegato sotto B1 per conoscenza di tutto quanto in esso contenuto.

(all. B1: copia conforme atto di provenienza reperito dalla scrivente presso la conservatoria dei RR II, nota di trascrizione)

6.2 Cronistoria al ventennio:

si riporta, per meglio rappresentare la cronistoria al ventennio delle unità immobiliari che hanno generato l'attuale sub. 711, non completamente citata nella stringata certificazione notarile in atti, quanto segue:

Ai danti causa l'esecutata i beni di cui ai subb. 79, 98, 99, 19, 78 (tutti posti al piano seminterrato con pertinenziali vari cantine al secondo piano interrato) pervennero in parte per successione e in parte per acquisti (in particolare i beni di cui al sub. 99 e al sub. 78 pervennero con atto trascritto in data 12.01.1973 ai nn. 2636/2299, mentre i beni di cui ai subb. 79, 98 e 19 pervennero per atto trascritto nel 1969 e successiva successione trascritta nel 1973.

Tutte le suddette 5 unità furono fuse nel 1988 (fusione del 10.10.1988 protocollo n. 525325) in un'unica unità che prese il nuovo sub. 705 e successivamente nuovamente suddivise nel 2007 (divisione in atti del 18.10.2007 protocollo MI 0888583) in 5 unità, tra le quali il bene in oggetto - sub. 711 - conformemente all'originario sub. 99.

I beni in oggetto, tra maggior consistenza, sono pervenuti a [REDACTED] e [REDACTED] come segue:

• quanto ai beni di cui ai subb. 79, 98 e 19 a [REDACTED] con atto in autentica notaio Giuseppe De Carli in data 06.03.1969 rep. 94741, trascritto in data 04.04.1969 ai nn. 20583/15111, da Immobiliare [REDACTED]

dalla visione del titolo reperito in conservatoria e dagli elaborati planimetrici allegati, l'unità sub. 99 (attuale sub. 711) viene indicata con il numero di interno 55.

- a [REDACTED] la quota di spettanza pervenne per Successione legittima in morte di [REDACTED] con Dichiarazione di successione trascritta a Milano il 22.06.1973 ai nn. 21953/18712
Non risulta trascrizione di accettazione tacita/espressa di eredità.
- Quanto ai beni di cui ai subb. 99 e 78 a [REDACTED] con atto in autentica Notaio Giuseppe De Carli in data 21.12.1972 rep. 131732, trascritto a Milano in data 12.01.1973 ai nn. 2636/2299, dalla società "R.C. a.r.l."

(all.81: note di trascrizioni della denuncia di successione e del titolo del 1973 estratte dalla scrivente; elaborato planimetrico allegato "B" rappresentante le varie unità con relativi numeri di interno ai piani seminterrato e interrato 2° allegato al titolo di provenienza rep. 94741 del 1969 reperito in Conservatoria dalla scrivente)

7. PRATICHE EDILIZIE:

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

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto è stato edificato, anteriamente al 1 settembre 1967, facente parte di più ampio complesso composto da più fabbricati, risalente alla metà degli anni '60 come segue:

■ licenza per opere Edilizie N. 1763 del 08.07.64 rilasciata alla società ■
 ■

- o A seguito di richiesta avanzata dall'amministratore pro tempore del Condominio di Via Tortona 72, viene rilasciata Presa d'Atto in data 11.06.2001 N. 487, con la quale il Comune di Milano prende atto che a decorrere dal giorno 11.06.2001 è attestata l'Abitabilità.

(allegati sotto C: istanza accesso atti edilizi, Licenza Edilizia N. 1763 con stralci grafici significativi allegati al verbale di terza visita, Presa d'Atto di Abitabilità del 2001)

7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale

Identificativo corpo: A

Alla data del sopralluogo (12.04.2018) l'immobile in oggetto è risultato corrispondente ai tipi grafici allegati alla licenza edilizia ed alla scheda catastale (essendo, come precedentemente esposto, l'attuale sub. 711 corrispondente all'originario sub. 99) a meno della seguente modesta difformità:

Internamente ad un locale ufficio lato giardino è stata realizzata ulteriore divisione tramite tavolato con porta e ampia porzione vetrata.

Si segnala inoltre che nei tipi grafici allegati ai titoli edilizi allegati al verbale di terza visita i locali ad uso ufficio sono tre e sono quelli con affaccio verso il giardino comune mentre i due locali sul lato opposto, (di cui uno privo di finestre e l'altro con finestra affacciata su intercapedine comune) sono legittimati a depositi senza permanenza di persone, diversamente da quanto indicato nella scheda catastale.

Gli uffici preposti non hanno rinvenuto pratiche di cambi d'uso.

L'eventuale futuro acquirente (previa verifica dell'iter burocratico tramite proprio tecnico di fiducia in concerto con i tecnici comunali) per regolarizzare le difformità riscontrate, potrà provvedere tramite pratica edilizia in sanatoria onerosa per il ripristino dello stato legittimato con contestuale aggiornamento catastale per i locali senza permanenza di persone (il tutto fatto solve eventuali diverse future determinazioni degli organi preposti che non rilasciano parere preventivo scritto prima che siano state presentate le opportune richieste.)

Tali documentazioni, comprese di obblazioni, diritti, oneri edili, aggiornamento catastale, parcella professionali di tecnici abilitati, hanno un costo indicativo di euro 5.000,00 circa.

Il fabbricato risulta azionato – ADR – Ambiti contraddistinti da un disegno urbanistico riconoscibile (Titolo II capo II) tessuti urbani compatti a cortina (Art. 15.2)

Descrizione di cui al punto A

L'unità in oggetto è parte di ampio complesso condominiale composto di nove piani fuori terra, posto in un lotto recintato dove insistono altri edifici del medesimo stile ed epoca, di tipologia medio/signorile risalente alla metà degli anni 60.

L'unità in oggetto è posta al piano seminterrato ed è composta di 5 locali (due licenziati a depositi di cui uno dei quali cieco), un ampio disimpegno, due ripostigli, un bagno.

Con doppio affaccio d'angolo verso scarpata verde condominiale e intercapedine comune.

L'unità è stata rinnovata nelle finiture e nei materiali di rivestimento, eccetto i serramenti esterni che sono dell'epoca dell'edificazione in metallo con vetro semplice. La tipologia è a corridoio centrale con i locali disposti sui due lati.

H. interna mt. 3.49 circa

La cantina di pertinenza si trova al piano secondo interrato, con porta in metallo, pavimenti in battuto di cemento, pareti e soffitti intonacati. Presenti tubazioni condominiali.

Caratteristiche descrittive corpo A:

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

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

Piafoni (componente edilizia): intonacati e tinteggiati. Corridoio con ribassamento in cartongesso con inserti apparecchi illuminanti
condizione: buone

Pareti (in tema): intonacate e tinteggiate.
condizione: buone

Rivestimento (componente edilizia): Rivestimento in piastrelle di ceramica
Ubicazione: bagno
condizione: buone

Pavim. Interna materiale: in parquet in tutti i locali
Condizioni: buone

in piastrelle di ceramica, in bagno
condizioni: buone

Infissi esterni tipologia: finestre in metallo e vetro semplice dell'epoca dell'edificazione
condizioni: modeste

Infissi interni tipologia: a battente in legno a struttura tamburata in legno con finitura tipo rovere sbiancato
condizioni: buone

Porte di primo ingresso: tipologia e materiale: portoncino blindato pannellato sui due lati
condizioni: nella norma

Impianti:
Elettrico (impianto): tipologia: sottotraccia
condizioni: a semplice vista parebbe a norma ma si consiglia verifica
Certificazioni: non rinvenute

Idrico (impianto): tipologia: sottotraccia
alimentazione: apparecchi sanitari

Aria/Condizionata (impianto): del tipo a split con unità esterne posizionate nelle bocche di lupo

Acqua calda sanitaria (impianto): tipologia : autonomo con boiler elettrico
Certificazioni: non rinvenute – si consiglia verifica

Terrico (impianto): tipologia : centralizzato con termosifoni in ghisa con valvole termostatiche
Certificazioni: non rinvenute

Citofono (impianto): presente

Rivestimento facciata fabbricato su strada (componente edilizia): Rivestimento in pietra di colore grigio al piano terra ed in piastrelle di klinker di colore grigio ai piani superiori
condizioni: nella norma

Atrio e parti comuni (componente edilizia): pareti e soffitti intonacati e tingeggiati, pavimento in marmo
Rivestimento alzate e pedate vano scala in marmo.
condizioni: buone

Portone di ingresso: tipologia : a doppio battente in metallo e vetro
condizioni: nella norma

Portineria Presente

Ascensore (impianto): presente

Stato di conservazione buono
in tema del bene:

Stato di conservazione e manutenzione parti comuni: buono

(per una descrizione più esauritiva 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 (D PR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda circa	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa
Ufficio	Sup. lorda di pavimento	124,00	100%	124,00
Porzioni a deposito s.p.p.	Sup. lorda di pavimento	24,00	60%	14,40
Cantina	sup lorda di pavimento	6,10	25%	1,52
TOTALE		154,10		139,92 Arrotondata 140,00

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima

La sottoscritta esperta, 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, della regolarità o meno edilizia e catastale, 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.

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

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

8.2 Fonti di informazione:

- Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella microzona per tipologie consimili, catasto di Milano; Borsino Immobiliare.it;

Osservatori del mercato: O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 2° semestre 2017 Milano zone C 18 Semicentrale/SOLARI, P.TA GENOVA, ASCANIO SFORZA

Tutto ciò premesso e considerata, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, la scrivente ritiene 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 e/o mancanza di qualità e/o difformità della cosa venduta, (esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice e sommario sopralluogo visivo, nei limiti del mandato ricevuto) con le spese 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 (decreto di trasferimento) a carico dell'acquirente, e della particolarità di una vendita giudiziaria, il seguente più probabile valore vende attuale a corpo e non a misura:

8.3 Valutazione corpi: Lotto 001

A

Stima sintetica comparativa parametrica

Destinazione	Superficie Commerciale lorda circa	Valore Unitario	Valore Complessivo
A/10	140,00	€ 1.700,00	€ 238.000,00
TOTALE	140,00	€ 1.700,00	€ 238.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie commerciale lorda circa	Valore intero medio ponderato	valore diritto e quota
fg. 517, Mapp. 208 sub 711		140,00	€ 238.000,00	€ 238.000,00

Attenendosi a quanto richiesto, 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, per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per eventuali differenze costi/oneri di sanatoria - € 11.900,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, edilizia e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative: - € 5.000,00

Pendenze Condominiali come riportate dall'amministratore - € 8.350,00

Totale Euro 8.349,50 arrotondate € 8.350,00

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

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 212.750,00 Arrot. € 213.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 170.400,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 213.000,00

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, 26 maggio 2018

L'Esperto nominato
arch. Barbara Marchesi

Si allegano i seguenti documenti:

Allegato A

- ispezione agenzia entrate e risposta degli uffici competenti, copia contratto di locazione; documentazione condominiale.

Allegato B

- Nota di trascrizione del pignoramento;
- ispezione Agenzia Territorio Milano1 mediante servizio di consultazione telematica per nominativi ed immobile sintetici + estrazioni di note al ventennio

Allegato B1

- Copia conforme Atto di provenienza, nota di trascrizione.
- Note di trascrizioni della denuncia di successione e del titolo del 1972 estratte dalla scrivente; elaborato planimetrico allegato "B" rappresentante le varie unità con relativi numeri di interno ai piani seminterrato e interrato 2° allegato al titolo di provenienza rep. 94741 del 19 //

Allegato C

- estratto di mappa, ultima scheda catastale in atti al NCEU del 18.10.2007 estratta dalla scrivente in data 24.10.2018; visura catastale storica estratta dalla scrivente in data 25.02.2018, scheda catastale originario sub .99 e scheda catastale sub .705
- istanza accesso atti edili, Licenza Edilizia N. 17 // con stralci grafici significativi allegati al verbale di terza visita, Presa d'Atto di Abitabilità del 2001

Allegato D

- Fotografie esterne ed interne.

Invio perizia alle parti