

## Tribunale di Milano

### **PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **CORDUSIO RMBS UCFin S.r.l.**

contro:

interventuti: **Condominio MIMOSA via Marazzani, 12 Milano**

Custode: **Avv. Gianluca Meterangelo**

N° Gen. Rep. **1593/2018**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: **19-3-2019 h. 10:20.**

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa Simona CATERBI**

### **RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**BENI IN MILANO**

**Via Giorgio MARAZZANI, 12.**

**Lotto 1 UNICO – Appartamento al 4° piano con annesso solaio.**

**Esperto alla stima:** Dott. Arch. Vincenza Nardone  
**Codice fiscale:** NRDVCN65A61F839C  
**Studio in:** Piazza del Carmine, 2 - 20121 Milano  
**Email:** vincenza.nardone@libero.it  
**Pec:** nardone.6814@oamilano.it

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** via MARAZZANI Giorgio, 12 – MILANO - 20132

**Lotto:** 1 UNICO – Appartamento al 4° piano con annesso solaio sottotetto.

**Corpo 1:** Appartamento al 4° piano con annesso solaio sottotetto.

**Categoria:** Abitazioni di tipo economico [A3]

**Dati Catastali:** Foglio 238, Particella 156, Subalterno 21.

### 2. Stato di possesso

**Bene:** via MARAZZANI Giorgio, 12 – MILANO - 20132

**Lotto:** 1 UNICO – Appartamento al 4° piano con annesso solaio sottotetto.

**Corpo 1:** Appartamento al 4° piano con annesso solaio sottotetto.

**Possesso:** al momento del sopralluogo - 28-2-2019 - era presente una giovane signora che non parlava la lingua italiana ed un neonato ed apparentemente gravida. La scrivente non ha potuto verbalizzare il sopralluogo per detto limite di incomunicabilità.

L' Agenzia delle Entrate non ha ancora riferito sulla presenza di contratti d'affitto.

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** via MARAZZANI Giorgio, 12 – MILANO - 20132

**Lotto:** 1 - UNICO – Appartamento al 4° piano con annesso solaio sottotetto.

**Corpo 1:** Appartamento al 4° piano con annesso solaio sottotetto.

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** via MARAZZANI Giorgio, 12 – MILANO - 20132

**Lotto:** 1 - UNICO – Appartamento al 4° piano con annesso solaio sottotetto.

**Corpo 1:** Appartamento al 4° piano con annesso solaio sottotetto.

**Creditori Iscritti:** UNICREDI BANCA PER LA CASA S.P.A. con sede in Milano – C.F.:13263030150;

**Condominio MIMOSA di via Marazzani, 12 – C.F.:** 80205200159 (pignoramento che precede).

## 5. Comproprietari

**Beni:** via MARAZZANI Giorgio, 12 – MILANO (MI) – 20132

**Lotto:** 1 UNICO – Appartamento al 4° piano con annesso solaio sottotetto.

**Corpo 1:** Appartamento al 4° piano con annesso solaio sottotetto.

**Regime Patrimoniale:** alla data dell'atto di acquisto (28-7-2004) il debitore ha dichiarato di essere coniugato in separazione dei beni; il Comune di Milano ha riferito che risulta matrimonio celebrato ad Assiut il 14-9-1997 non trascritto a Milano.

**Comproprietari:** non ne risultano altri terzi.

## 6. Misure Penali

**Beni:** via MARAZZANI Giorgio, 12 – MILANO (MI) – 20132

**Lotto:** 1 UNICO – Appartamento al 4° piano con annesso solaio sottotetto.

**Corpo 1:** Appartamento al 4° piano con annesso solaio sottotetto.

**Misure Penali:** non ne risultano trascritte nel ventennio esaminato.

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** via MARAZZANI Giorgio, 12 – MILANO (MI) – 20132

**Lotto:** 1 UNICO – Appartamento al 4° piano con annesso solaio sottotetto.

**Corpo 1:** Appartamento al 4° piano con annesso solaio sottotetto.

### Continuità delle trascrizioni:

In risposta al primo paragrafo del quesito – punto B): “PROVVEDA l’esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria, ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c., segnalando tempestivamente al Giudice quelli mancanti o inidonei....” si espone quanto segue.

In atti risulta depositata **certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale, ai sensi della Legge n. 302/1998** reperito dalla scrivente sul Portale del Processo Civile Telematico P.C.T. rilasciata a Messina il 28-9-2018 dal Notaio dott. Andrea Zuccarello Marcolini notaio in Messina depositato sul PCT il 12-10-2018 **e successivo certificato in rettifica** rilasciato in data 8-1-2019 dallo stesso Notaio e inviato via breve via e.mail alla scrivente in data 8-1-2019 su richiesta della scrivente in data 5-1-2019 per mancata indicazione della trascrizione del pignoramento che precede quello per cui è causa.

### Sul punto si demanda all’Ill.ma S.V. se chiedere al creditore procedente la formalizzazione del deposito della relazione notarile 8-1-2019.

Con riferimento alla trascrizione che precede la scrivente si è recata in Cancelleria per una verifica al fine di una eventuale riunione delle procedure ed è emerso che risulta un **precedente pignoramento – RGE 839/2018 – dichiarato estinto** dalla

Dott.ssa Caterina Trentini in data 13-9-2018 (ved. **allegato a)4** a pag. 11).

**Sul punto si demanda all'Ill.ma S.V. se chiedere alla Cancelleria una verifica da depositare in atti.**

Nella predetta certificazione, numerata nelle pagine e con apposto sigillo, il Notaio effettua la verifica anche delle variazioni presso il Catasto Fabbricati.

**Dunque, esaminati i documenti depositati ex art. 567 c.p.c. risultano mancare l'estratto di mappa e la visura presso il Catasto Terreni cui ha provveduto la scrivente come da allegati.**

Per concludere, da quanto in atti e rettificato dal Notaio e da quanto approfondito dalla scrivente **risulta osservata la continuità delle trascrizioni** nel ventennio in esame.

## 8. Prezzo

**Bene:** via MARAZZANI Giorgio, 12 – MILANO (MI) - 20132

**Lotto:** 1 UNICO – Appartamento al 4° piano con annesso solaio sottotetto.

**Corpo 1:** Appartamento al 4° piano con annesso solaio sottotetto.

**Prezzo proposto a base d'asta da libero:** € 43.600,00.= arrotondati.

**Prezzo proposto a base d'asta da occupato:** € 30.500,00.= arrotondati.

Beni in **MILANO (MI)**

Località/Frazione: **periferica Parco Lambro, Feltre/Udine**

**Via MARAZZANI Giorgio, 12 – MILANO (MI) - 20132**

**Lotto: 1 UNICO – Appartamento al 4° piano con annesso solaio sottotetto.**

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

**Identificativi corpi:**

**Corpo 1: Appartamento al 4° piano con annesso solaio sottotetto.**

**Quota e tipologia del diritto**

- **1/1 proprietà di** nato in – C.F.:  
- in regime di separazione dei beni;

**Residenza:** via Milano – (**allegato I**) pag. 40) - **Stato Civile:** coniugato il 14-9-1997 ad Assiut ma non risulta trascritto atto di matrimonio a Milano – **Regime patrimoniale:** dichiarato regime di separazione dei beni. Non risulta trascritto atto di matrimonio a Milano (**allegato I**) pag. 43).

**Ulteriori informazioni sul debitore:** (**allegato I**) pag. 40) e segg.).

**Eventuali comproprietari:**

Non ne risultano altri terzi.

**Identificato al catasto Fabbricati:**  
**ved. anche allegato b) a pag. 14 e segg.:**

**Appartamento posto al piano quarto,** composto da un locale oltre servizi con annesso vano di solaio posto al piano sottotetto, il tutto contraddistinto al **N.C.E.U. del Comune di Milano** come segue: **Foglio 238, Mappale 156, Subalterno 21**, VIA GIORGIO MARAZZANI n. 12 piano: 4-6, cat. A/3, cl. 1, vani 3, Sup. Cat. Tot. 29 mq., Tot. Escluse aree scoperte 29 mq., RCE 240,15;

**Coerenze dell'appartamento da Nord in senso orario (\*):** vano scala comune, giardino di pertinenza, proprietà di terzi, enti comuni;

**Coerenze del solaio da Nord in senso orario (\*):** proprietà di terzi, giardino di pertinenza, proprietà di terzi, enti comuni.

**Attualmente intestato a:**

- nato in il – C.F.:  
- Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni;

**In base alle seguenti denunce e/o variazioni catastali:**

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO;
- Impianto meccanografico del 30/06/1987.

\* \* \* \* \*

*Salvo errori e come in fatto ivi compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni, con i relativi oneri connessi, così come risulta dai titoli di provenienza.*

(\*) Coerenze così come derivanti, tra l'altro, dall'ultima planimetria catastale in atti presentata in data 3-12-1957 e da quanto rappresentato nell'estratto di mappa catastale Prot. N. T107707/2018 del 5-12-2018, entrambi allegati al presente elaborato peritale.

Millesimi di proprietà di parti comuni:

Ved. documentazione condominiale - **allegati m)** a pag. 45 e segg..

**Corpo 1: Appartamento al 4° piano con annesso solaio sottotetto.**

**Conformità catastale: non conforme.**

Rispetto all'ultima planimetria in atti (**allegato f**) a pag. 29), effettuando un confronto con le misure a campione rilevate con quelle acquisite in scala da detta planimetria si rileva un'impostazione planimetrica dei locali molto simile con poche lievi differenze in alcune misure, ed inoltre:

1. **mancata** indicazione del confine Nord-Ovest: enti comuni;
2. **diversa posizione del tavolato** di separazione ingresso/cucinino;

In relazione a quanto sopra, si ritiene prudentiale presentare denuncia di variazione DOCFA affrontando una spesa di circa Euro 1.500,00.= oltre bolli, diritti e oneri professionali ancorchè detta attività non dovrebbe comportare anche un adeguamento della rendita catastale.

Si fa inoltre presente che la scrivente non ha potuto accedere al solaio del sottotetto non essendo le chiavi, da quanto riferito, nella disponibilità della persona presente al sopralluogo.

Quanto sopra, appunto, previa regolarizzazione amministrativa di dette difformità e **fatto salvo diverso parere dell'Ufficio Tecnico Erariale** e dato atto che in caso di diverso parere dell'Ufficio Tecnico Erariale competenti eventuali oneri saranno in ogni caso a totale ed esclusivo carico dell'acquirente all'asta dei beni.

**2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

**Caratteristiche zona:** periferica.

**Area urbanistica:** mista a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e seconda-

ria.

**Servizi offerti dalla zona: vari.**

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Importanti centri limitrofi:** centro città a circa km. 6.

**Attrazioni paesaggistiche:** Parco Lambro.

**Attrazioni storiche:** Monumenti storici cittadini.

**Principali collegamenti pubblici:** vari.

### 3. STATO DI POSSESSO:

Al momento del sopralluogo - 28-2-2019 - era presente una giovane signora che non parlava la lingua italiana, con un neonato, ed apparentemente gravida.

La scrivente non ha potuto verbalizzare il sopralluogo per detto limite di incomunicabilità.

Si fa inoltre presente che la scrivente non ha potuto accedere al solaio del sottotetto non essendo le chiavi, da quanto riferito, nella disponibilità della persona presente al sopralluogo.

La scrivente è ancora in attesa di ricevere il riferimento da parte dell'Agenzia delle Entrate sugli affitti.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI: ved. anche [allegato a](#)) a pag. 1 e segg.

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

##### 4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Dal certificato notarile in atti e dagli ulteriori accertamenti effettuati dalla scrivente come da allegati che si producono non ne risultano trascritte nel ventennio in esame. Si richiama comunque tutto quanto contenuto ed allegato, direttamente ed indirettamente, nei titoli di provenienza e nel regolamento di condominio.

##### 4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: non ne risultano.

##### 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Dall'atto di acquisto del 2004 e dagli ulteriori accertamenti ventennali effettuati dalla scrivente come da allegati che si producono non ne risultano.

#### 4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Dal certificato notarile in atti e dagli ulteriori accertamenti effettuati dalla scrivente non ne risultano

Si richiamano in ogni caso e cautelativamente tutti i patti e le condizioni direttamente ed indirettamente derivanti dai titoli da ritenersi qui integralmente riportati e trascritti.

Si richiamano inoltre tutti i **vincoli** e le limitazioni di **carattere amministrativo**, anche **ambientale** e **paesaggistico**, e di tutela in generale cui il compendio in esame nel suo complesso è assoggettato per legge, ancorché qui non direttamente richiamati.

Si richiamano infine tutti i documenti relativi al Condominio, **ancorché qui non allegato**, nonché tutto quanto direttamente e indirettamente riportato nei titoli di provenienza ed allegati.

#### 4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

##### 4.2.1 Iscrizioni:

**ISCRIZIONE NN. 62076/14537 del 06/08/2004**, nascente da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo concesso con atto del Notaio Averoldi Giovanni da Monza in data 28/07/2004 rep.n. 99087/31175 a favore di UNICREDIT BANCA PER LA CASA SPA. con sede in Milano, codice fiscale 13263030150 (domicilio ipotecario in Milano, via Calabria 31) e contro il codice fiscale (proprietà per 1/1) – capitale euro 100.000,00 – totale euro 200.000,00 – durata anni 25;

##### 4.2.2 Pignoramenti:

**TRASCRIZIONE NN. 59507/41388 del 20/07/2018**, nascente da verbale di pignoramento immobili notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Milano in data 10/04/2018, rep. n.12221, a favore di CONDOMINIO MIMOSA con sede in Milano, codice fiscale 80205200159 (domicilio eletto studio Legale avv.Giuseppe Galli via Stoppani 31 – Seregno) e contro il codice fiscale

**N.B.: si rileva un errore nell'indicazione del terzo nome del debitore, indicato anziché**

**TRASCRIZIONE NN. 71695/49452 del 21/09/2018**, nascente da verbale di pignoramento immobili notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Milano in data 27/07/2018, rep. n.26451, a favore di CORDUSIO RMBS UCFIN SRL con sede in Verona, codice fiscale 04020820264 (domicilio eletto studio Legale Radice & Cereda, via S. Sempliciano n.5, Milano) e contro il codice fiscale

##### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Dal certificato notarile in atti e dagli ulteriori accertamenti effettuati dalla scrivente come da allegati che si producono non ne risultano trascritte nel ventennio in esame. Si vedano anche le ispezioni allegate alla presente relazione.

##### 4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipo-catastale in atti:

Effettuato dalla scrivente come da documentazione che si produce.



### 4.3 Misure Penali

Dal certificato notarile in atti e dagli ulteriori accertamenti effettuati dalla scrivente non ne risultano trascritte nel ventennio in esame.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione condominiale ordinarie annue:** circa Euro 1.450,00.= salvo conguaglio (ved. allegato m) a pag. 46) oltre Euro 220,00 di straordinarie.

**Spese condominiali complessive arretrate dell'immobile pignorato nel biennio:** Euro 4.559,00 (ved. allegato m) a pag. 46).

**Spese condominiali complessive arretrate dell'immobile pignorato:** Euro 4.779,41 (ved. allegato m) a pag. 46).

**Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi:** non pervenuto riferimento.

**Millesimi di proprietà:** generali 19,00 – riscaldamento 15,43 – Ascensore 35,69 (ved. allegato m) a pag. 46).

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** nessun riferimento pervenuto in merito dal Condominio.

**Attestazione Prestazione Energetica:** non risulta - allegato n) a pag. 49 e segg.

**Indice di prestazione energetica:** -----

**Note Indice di prestazione energetica:** -----

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non ne risultano ne' dal certificato notarile in atti né dall'interrogazione PGT online - ved. allegato i bis) a pag. 39 bis.

## Avvertenze ulteriori:

Si richiama integralmente all'interno della presente relazione tutto quanto ad essa allegato da intendersi qui integralmente trascritto (54 facciate di vario formato).

Si precisa che il valore commerciale in questa sede stimato è da considerare come il più probabile valore di mercato dell'immobile libero, a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, richiamato integralmente all'interno della presente relazione tutto quanto riportato, direttamente ed indirettamente, nei titoli di provenienza dei beni nonché nel Regolamento di Condominio.

La presente relazione è resa strettamente e limitatamente sulla scorta dei documenti depositati in atti nonché dei documenti/informazioni, anche solo verbali e/o acquisite anche via Internet da siti ritenuti attendibili dalla scrivente in relazione al mandato e di cui si allegano alla presente quelli ritenuti più opportuni e non risponde di eventuali omissioni nei riferimenti resi e/o documenti non fatti visionare dalle pubbliche amministrazioni interessate anche in relazione alle restrizioni imposte dalla normativa che regola l'accesso agli atti amministrativi della Pubblica Amministrazione - cui si rimanda - da parte dei competenti uffici pubblici in relazione al mandato.

Si demandano in ogni caso gli interessati per eventuali ulteriori approfondimenti diretti e con proprio tecnico di fiducia in relazione ai propri interessi non essendo possibile l'allegazione completa di tutto quanto qui possa essere d'interesse.

In particolare di precisa che la legittima titolarità del diritto sui beni qui esaminati in capo al debi-

tore esecutato è stata accertata/dichiarata nella documentazione notarile/ipotecaria depositata nel fascicolo della procedura (ved. **allegato a**) a pag. 1 e segg.) cui la scrivente ha solo provveduto agli approfondimenti richiesti dal mandato e che **la eventuale rivendita del bene acquistato all'asta sarà assoggettata alle maggiori limitazioni** – ad esempio relative alla regolarità catastale, edilizia, amministrativa, civilistica, etc. – previste per legge nelle compravendite ordinarie di beni immobili e per cui gli eventuali oneri saranno ad esclusivo carico dell'eventuale acquirente all'asta dei beni.

Infine si dà atto che non sono stati presi in considerazione gli aspetti circa la funzionalità e la conformità degli impianti né sulla sicurezza statica del bene, etc.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dal certificato notarile in atti risultano le seguenti provenienze e trascrizioni ventennali:

### CERTIFICA CHE

in ordine a quanto in oggetto, nel ventennio preso in esame **alla data del 24/09/2018**, si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

\*All' esecutato \_\_\_\_\_ quanto oggetto della presente relazione pervenne in virtù dell'atto di compravendita ai rogiti del Notaio Averoldi Giovanni da Monza in data 28/07/2004 rep.n. 99086/31174 e trascritto il 06/08/2004 ai n.ri 62075/35515, da potere di \_\_\_\_\_, proprietà per 1/1

\*Al signor \_\_\_\_\_, quanto in oggetto pervenne in virtù dell'atto di compravendita ai rogiti del Notaio Cataldo Mario da Cologno Monzese in data 20/12/1995 rep. n. 25859 e trascritto il 23/12/1995 ai n.ri 43128/29841, da potere di \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_, proprietà per 1/1.

## 7. PRATICHE EDILIZIE e REGOLARITA' EDILIZIA:

Nell'atto di provenienza dei beni ad debitore (**allegato i**)1 a pag. a pag. 63 e segg. (1a Parte Allegati) viene dichiarato quanto segue:

7) In ottemperanza al Testo Unico 6 giugno 2001 n. 380 e alla Legge 28 febbraio 1985 n.47, la parte venditrice, ai sensi di Legge, attesta che le opere di costruzione della porzione di immobile in contratto, nonché le opere di costruzione della casa di cui la stessa fa parte, vennero iniziate anteriormente al primo settembre 1967.

La parte venditrice dichiara inoltre che successivamente alla fine dei lavori di costruzione della porzione immobiliare in contratto non vennero apportate alla stessa modifiche per le quali si sarebbero dovuti richiedere provvedimenti autorizzativi.

Quanto sopra risulta coerente con quanto riportato nella LICENZA D'USO rilasciata in data 23-5-1995 n. 51 – ATTI N. 136078 P.G. e N. 19715 E.P. (**allegato i**) a pag. 38 e segg.).

Tuttavia risulta modificata la posizione della parete di divisione tra il disimpegno d'ingresso ed il cucinino che dovrà essere regolarizzata (peraltro non essendovi la porta non è regolamentare la comunicazione con il bagno) tramite acquisizione di titolo edilizio abilitativo a sanatoria o ripristinata come in origine affrontando una spesa di circa Euro 1.000,00 oltre oneri e spese tecniche pari a circa Euro 2.500,00 oltre oneri.

Si fa inoltre presente che la scrivente non ha potuto accedere al solaio del sottotetto non essendo le chiavi, da quanto riferito, nella disponibilità della persona presente al sopraluogo e dunque **sul punto non si può riferire in merito.**

\* \* \* \* \*

**Dunque, con stretto riferimento al solo alloggio pignorato, al momento il bene non si può ritenere pienamente conforme dal punto di vista amministrativo.**

\* \* \* \* \*

Tuttavia la presente valutazione tecnica è frutto di elaborazione della scrivente in base alla propria preparazione professionale ed esperienza e pertanto le valutazioni tecnico-giuridiche ivi contenute non possono in alcun modo reputarsi vincolanti per le pubbliche amministrazioni, i cui uffici potranno, naturalmente, condividere o meno i pareri resi per cui **eventuali oneri, con conseguenze anche pesanti in relazione a quanto previsto al TITOLO IV - CAPO II – Sanzioni – del summenzionato D.P.R. 380/2001 che dovessero derivare da una eventuale diversa posizione del Comune di riferimento, anche in relazioni al mancato accesso agli atti edilizi, saranno in ogni caso a totale ed esclusivo carico dell'eventuale acquirente all'asta dei beni, essendo già stato tenuto conto di detto aspetto nella presente valutazione di stima.**

#### **7.1 Conformità edilizia:**

**NON CONFORME**

#### **7.2 Conformità urbanistica:**

La destinazione d'uso residenziale è ammissibile dalla strumentazione urbanistica generale vigente.

**(segue)**

Descrizione:

**Appartamento al 4° piano con annesso solaio sottotetto.**

Come più sopra detto il fabbricato è stato realizzato alla fine degli anni '50 del secolo scorso ed a tale epoca risale anche gran parte delle costruzioni della zona.

L'alloggio in esame è situato al primo quarto (quinto fuori terra) di una palazzina di 6 piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato, con tipologia in linea.

E' presente l'ascensore del tipo a chiamata ed apertura con serratura installato esternamente e successivamente alla costruzione.

I materiali di finitura esterni e degli spazi comuni sono rigorosamente di tipo economico ma paiono in buone condizioni di manutenzione.

L'alloggio di cui trattasi è composto da un piccolo disimpegno d'ingresso, una stanza ed un cucinino molto stretto.

Le finestre, i pavimenti ed i rivestimenti ceramici di bagno e cucinino (largo circa cm. 95) sono stati sostituiti ma posati, i rivestimenti, con poca maestria.

La porta del soggiorno è ancora quella originaria a battente in legno verniciato a mano con specchiatura in vetro stampato, quella del bagno è stata sostituita con porta a pacchetto in PVC e quella del cucinino manca.

I termosifoni sono ancora quelli originari in ghisa e verniciati a mano.

L'impianto elettrico è ancora quello originario, inadeguato e dunque vi sono pericolosi cavi volanti e/o sopra traccia.

All'ingresso è pure posto il contatore del gas apparentemente senza sicurezza per mancanza di idonea griglia di aerazione e lo stesso dicasi per la caldaia murale a gas, posta in cucina, per la produzione dell'acqua calda per uso sanitario.

I sanitari del bagno sono stati in parte sostituiti ed i rubinetti sono ora a miscelatore monocomando finitura cromata.

Il riscaldamento è di tipo centralizzato con termovalorizzatori sui termosifoni mentre la produzione di acqua calda per uso sanitario avviene tramite scaldabagno a gas posto sulla parete del cucinino.

L'altezza dei locali è di circa ml 2,94.

Le condizioni di manutenzione sono discrete (ved. foto).

Nel complesso le condizioni di manutenzione degli spazi condominiali sono buone, come da fotografie allegate.

**Superficie commerciale complessiva di circa mq. 28,00 arrotondata.**

**Impianti:**

**Impianti (conformità e certificazioni)**

**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Circa 1958/imprecisabile
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	Non reperita ma non conforme.

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Centralizzato.
Stato impianto	-----
Epoca di realizzazione/adeguamento	Realizzazione 1958 circa. Adeguamento non noto.
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	Non reperita.

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI a chiamata/apertura a serratura.
Esistenza carri ponte	NO

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Nel calcolo della superficie commerciale si è tenuto conto della RACCOLTA USI n. 9 del 5-1-2010 tenuta dalla C.C.I.A.A. della provincia di Milano - COMMISSIONE PROVINCIALE "USI" nonché dell'allegato "C" al D.P.R. n. 138/'98 ragguagliando le superfici secondo le percentuali come di seguito riportate. La superficie di riferimento è stata ottenuta considerando la superficie totale dell'unità immobiliare (in parte misurata ed in parte estrapolata dai disegni di progetto depositati in comune) comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino con altri alloggi o parti comuni e al 50% nel caso contrario. I balconi vengono calcolati al 50% mentre le altre pertinenze (cantine, soffitte, lastrici solari, terrazzi, etc.) hanno un coefficiente compreso tra il 5% ed il 25% a seconda della loro dimensione e del relativo grado di comodità rispetto all'unità principale. La superficie commerciale complessiva è già comprensiva di una quota forfettaria pari al 2% degli spazi comuni rapportata alla superficie commerciale del singolo bene.

Destinazione	Parametro	Superficie commerciale circa	Coeff.	Superficie equivalente ca. arr.
Appartamento al 4^ piano e solaio	Mq.	25,88	1,00	25,88
Balconi	Mq.	1,62	0,50	0,81
Solaio	Mq.	4,5(*)	0,25	1,12
Spazi comuni 2%	Mq.	0,55	1,00	0,55
		32,55		28,36
				<b>Arrotondamento mq. 28,00</b>

(\*) Misurata in scala dalla planimetria catastale non essendo stato possibile accedere al solaio.

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:**

Sintetico-comparativo a valore di mercato.

**8.2 Fonti di informazione:**

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Quotazioni O.M.I. Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. TEMA, Territori, Mercati e Ambiente S.c.p.a. Azienda della Camera di Commercio di Milano. Agenzie immobiliari varie. Perizie del tribunale.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1.550,00.=;

**8.3 Valutazione corpi:**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Commerciale ca</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	28,00	€ 2.000,00	€ 56.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 56.000,00
Valore corpo			€ 56.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
<b>Valore complessivo intero diritto proprietà 1/1</b>			<b>€ 56.000,00</b>

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Commerciale ca</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto di proprietà 1/1</i>
Appartamento.		28,00	€ 56.000,00	€ 56.000,00
<b>TOTALE</b>				<b>€ 56.000,00</b>

**8.4 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% )	€ 2.800,00
Spese di regolarizzazione urbanistica e/o catastale <b>di massima</b> ed a forfait:	€ 5.000,00
Rimborso spese ordinarie condominiali nel biennio circa, salvo conteggi precisi ed aggiornati da richiedere all'Amministrazione	€ 4.560,00
Costi di cancellazione oneri e formalità: circa Euro 1.000,00.=	
Giudizio di comoda divisibilità: NO	

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

<b>Prezzo di vendita proposto a base d'asta nello stato di "libero" arrotondato:</b>	<b>€ 43.640,00</b>
<b>Prezzo di vendita proposto a base d'asta nello stato di "occupato" arrotondato:</b>	<b>€ 30.548,00</b>

Data generazione:  
13-3-2019

L'Esperto alla stima  
**Dott. Arch. Vincenza Nardone**

**(segue elenco allegati)**

**ALLEGATI**

a)	Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi nonché delle iscrizioni ipotecarie	pag. 1
a)2	Ispezioni ipotecarie telematiche effettuate dalla scrivente	pag. 3
a)3	Certificato notarile 8-1-2019 in rettifica	pag. 7
a)4	Dichiarazione estinzione procedura RGE 839/2018	pag. 11
a)4	Certificato notarile in atti successivamente rettificato	Pag. 12
b)	Descrizione dei beni con identificazioni catastali e coerenze	pag. 14
c)	Fotografie interne ed esterne	pag. 16
d)	Estratto mappa catastale attuale	pag. 27
e)	Assenza elaborato planimetrico subalterni	pag. 28
f)	Ultima planimetria catastale in atti	pag. 29
g)	Visure storiche catastali Catasto Fabbricati e Terreni	pag. 30
h)	Titolo di provenienza dei beni al debitore – atto 28-7-2004	pag. 34
i)	Agibilità	pag. 38
i)bis	Interrogazione P.G.T. – Piano di Governo del Territorio di Milano on line	pag. 39 bis
l)	Certificati anagrafici e riferimento matrimonio	pag. 40
m)	Riferimento Amministratore Condominio	pag. 45
n)	Interrogazione infruttuosa A.P.E. in banca dati CENED	pag. 49
o)	Quotazioni O.M.I. Agenzia delle Entrate	pag. 52
p)	Attestazione invii elaborato peritale	pag. 53

\* \* \* \* \*