

# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da – [REDACTED]

contro: [REDACTED]

+

[REDACTED]

N° Gen. Rep. 511/2017  
Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ssa C. Trentini**

### RAPPORTO DI VALUTAZIONE Lotto 001



**Esperto alla stima:** Claudio Maria Valentini  
**Email:** valentiniarch@gmail.com  
**Pec:** valentini.8986@oamilano.it



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Graziano Imperatore n. 35 - Milano -20162

**Lotto:** 001 - sub. 817

**Corpo:** A

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

**Dati Catastali:** foglio 75, particella 68, subalterno 817

### 2. Possesso

**Bene:** Via Graziano Imperatore n. 35 - Milano -20162 (MI)

**Lotto:** 001 - sub. 817

**Corpo:** A

**Possesso:** Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato libero

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

**Bene:** Via Graziano Imperatore n. 35 - Milano -20162 (MI)

**Lotto:** 001 - sub.817

**Corpo:** A

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Graziano Imperatore n. 35 - Milano -20162 (MI)

**Lotto:** 001 - sub.817

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:**

Procedente: ██████████

Intervenuto: Condominio Via Graziano Imperatore n. 35

### 5. Comproprietari non esegutati

**Beni:** Via Graziano Imperatore n. 35 - Milano -20162 (MI)

**Lotto:** 001 - sub. 817

**Corpo:** A

**Altri Comproprietari non esegutati:** Nessuno

### 6. Misure Penali

**Beni:** Via Graziano Imperatore n. 35 - Milano -20162 (MI)

**Lotto:** 001 - sub.817

**Corpo:** A

**Misure Penali:** nessuna rilevabile dai RR.II.

### 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Graziano Imperatore n. 35 - Milano -20162 (MI)

**Lotto:** 001 - sub. 817

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** si

### 8. Prezzo

**Bene:** Via Graziano Imperatore n. 35 - Milano -20162 (MI)

**Lotto:** 001 - sub.817

**Prezzo da libero:** € 98.000,00

**Prezzo da occupato:** non ricorre il caso



Unità immobiliare a residenziale in **Milano 20162 (MI)**

Via Graziano Imperatore n. 35

**Premesse:**

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

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

**Abitazione di tipo economico** [A/3] sita in Via Graziano Imperatore n. 35 - Milano - 20162 (MI) posta al piano terra di fabbricato tipo condominiale, composta da un locale di ingresso/soggiorno/cucina, un bagno cieco con antibagno, un soppalco senza permanenza di persone.

L'unità immobiliare non è dotata di cantina/solaio di pertinenza.

**Quota e tipologia del diritto****Proprietà:**

[REDACTED]

**Identificato in Catasto Fabbricati come segue:****Intestazione:****Proprietà:**

[REDACTED]

[REDACTED]

**Descrizione:****Comune di Milano**

**Abitazione di tipo economico: Fg. 75, Mapp. 68, Sub. 817, Cat A/3**, - classe 1, consistenza vani 2,5 - sup. catastale totale 49 mq, totale escluse aree scoperte 49 mq - rendita € 200,13 – Via Graziano Imperatore n. 35 – piano T  
Derivante da:

- Variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie
- Variazione nel classamento del 09.11.2007 protocollo n. MI0964838 in atti dal 09.11.2007 variazioni di classamento (n. 77937.1/2007)
- Variazione del 09.11.2006 protocollo n. MI0680151 in atti dal 09.11.2006 FUS-SIONE-FRAZ. CAMBIO D'USO (n. 73801.1/2006)



Precedente identificativo:

**Laboratorio: Fg. 75, Mapp. 68, Sub. 708, Cat C/3**, - classe 7, consistenza 92 mq  
rendita € 275,58

Derivante da:

- variazione del 09/11/2006 protocollo n. mi0680151 in atti dal 09/11/2006 fusione- fraz. cambio d'uso (n.73801.1/2006)
- variazione nel classamento del 08/06/2005 protocollo n. mi0448863 in atti dal 08/06/2005 variazione di classamento (n. 84893.1/2005)
- variazione del 08/06/2004 protocollo n. mi0386136 in atti dal 08/06/2004 migliore identificazione grafica (n. 49562.1/2004)
- variazione nel classamento del 28/12/2001 protocollo n. 1284818 in atti dal 28/12/2001 variazione di classamento (n. 60873.1/2001)
- variazione del 28/12/2000 protocollo n. 299040 in atti dal 28/12/2000 divisione- fusione- d/1 sub 2 e abitaz sub 3-negozio e laboratori (n.72990.1/2000)

*Coerenze dell'unità immobiliare come da scheda catastale: altra unità, altra unità, altra proprietà al mappale 71, mappale 67, cortile comune.*

Salvo errori e come meglio in fatto.

#### **Informazioni in merito alla conformità catastale:**

Alla data del sopralluogo (06.04.2018) l'immobile in oggetto è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale presentata al NCEU in data 09/11/2006.

*(All. C: ultima scheda catastale in atti al NCEU del 09/11/2006 estratta dallo scrivente in data 21.02.2018, visura catastale, estratto di mappa.)*

## **2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

### **Caratteristiche zona:**

La proprietà pignorata si trova in Via Graziano Imperatore n. 35 a Milano, zona periferica nord denominata Niguarda, compresa fra Viale Fulvio Testi e Affori, a carattere prevalentemente residenziale.

La zona è caratterizzata da una medio/alta densità edilizia a carattere residenziale di tipo economico con costruzioni tipo multipiano.

### **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:**

linee di superficie 51-83-166-172 specificare percorso  
Metropolitana linea lilla con la fermata Bicocca

### **Servizi offerti dalla zona:**

Buona è la presenza nella microzona di servizi e verde di sostegno alla residenza.



**3. STATO DI POSSESSO:****Identificativo corpo: A**

**Abitazione [A3]** sita in Via Graziano Imperatore n. 35– Milano

Lo scrivente, congiuntamente al Custode nominato Avv. Marianna Garagiola, ha effettuato il sopralluogo in data 06 aprile 2018. L'accesso è avvenuto in modo forzato, alla presenza del fabbro che ha provveduto a sostituire la serratura. L'immobile si è presentato in sufficiente stato di manutenzione e conservazione, arredato, con presenza di effetti personali.

L'indagine effettuata presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate, ha appurato che non risultano contratti di locazione per l'immobile in oggetto, danti causa gli esecutati.

*(all. A: ispezione agenzia entrate e risposte degli uffici competenti)*

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

Dalla certificazione notarile al ventennio in atti, facente stato al 07.06.2017, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo agli esecutati e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Milano 1 alla data del 15.10.2018, 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:*

no

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 24.11.2006 ai nn. 97777/20930** atto del  
22.11.2006 rep. 141/56 a rogito Notaio Valentina Vernazza di Milano,  
a favore di " [REDACTED]

[REDACTED] a carico dei debitori esecutati

gravante sulla piena proprietà dell'immobile in oggetto

Correttamente identificato

Importo capitale: €. 201.664,00

Importo complessivo €. 302.496,00

Tasso interesse annuo 5,3%

Durata: anni 30



**Ipoteca Giudiziale** - derivante da Decreto Ingiuntivo n. 469/2011 emesso dal Giudice di pace di Adria il 15.04.2011 **Iscritta a Milano 1 in data 04.05.2012 ai nn. 22333/3445**, a favore di [REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
Correttamente identificato  
Importo capitale: € 2.758,22  
Importo complessivo € 4.990,57  
Interessi € 245,51  
Spese € 1.986,84

#### 4.2.2 Pignoramenti:

**Pignoramento:** - Atto di Pignoramento Immobiliare del 08.03.2017 rep. 5490 **trascritto a Milano 1 il 22.03.2017 ai nn. 19511/13124** promosso da [REDACTED] gravante sulla piena proprietà dell'immobile in oggetto correttamente identificato.

#### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

#### 4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

(all. C: ispezione Agenzia Territorio Milano 1 mediante servizio di consultazione telematica - sintetico - aggiornata alla data del 15.10.2018)

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

#### Spese scadute:

A seguito di comunicazioni telefoniche e via mail, dopo numerosi solleciti, si riporta quanto ricevuto al 04.06.2018 dall'amministrazione del condominio di Via Graziano Imperatore n. 35, [REDACTED], come segue:

- Pendenze verso il Condominio gestione 2017 € 958,80 + 383,68 = €1.342,48
- Pendenze verso il Condominio gestione 2018 € 245,06
- Totale € 1.587,54
  
- Millesimi di proprietà 12,707
- Spese medie annue € 1.000,00

L'amministratore ha fornito copia del regolamento di condominio alla cui lettura si rimanda

(all. A: carteggio mail,, regolamento di condominio)

**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 autonomo è risultato non dotato a seguito di interrogazione al CEER – Catasto Energetico Edifici Regionale, di Attestato di Prestazione Energetica.

**Avvertenze ulteriori:****5.1) Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri**

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

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Dalla documentazione allegata agli atti di causa e dalla certificazione notarile in atti facente stato al 07.06.2017, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Milano 1 alla data del 15.10.2018, si riporta quanto segue

**6.1. Attuali proprietari:**

La piena proprietà dell'immobile è pervenuta agli esecutati

per acquisto atto del 22.11.2006 rep. 140/55 a rogito

di Milano, **trascritto a Milano 1 in data 24.11.2006 ai nn. 97776/57686,**

come segue:

*" porzione immobiliare sita in territorio del comune di Milano, Via Graziano Imperatore n. 35, costituita da un appartamento al piano terra composto da soggiorno con cucina a vista, bagno con antibagno, oltre al soppalco ad uso ripostiglio senza permanenza di persone, con annessa area cortilizia esclusiva di pertinenza"*

Prezzo convenuto: euro 160.000,00 oltre IVA

Si rimanda al suddetto atto per conoscenza di tutto quanto in esso contenuto.

*(all. B: copia semplice atto di provenienza richiesto alla Conservatoria di Milano1)*

**6.2. Precedenti proprietari (ante ventennio):**

**6.2.1.** A [redacted] il bene, nella sua originaria consistenza, era pervenuto da [redacted] Limitata per acquisto con atto a rogito notaio [redacted] del 14.02.2006 rep. 7261/2790, **trascritto a Milano 1 il 21.02.2006 ai nn. 13441/7441.**

A [redacted] Società a Responsabilità Limitata i beni, nella loro originaria consistenza, erano pervenuti da [redacted] per acquisto con atto a rogito notaio [redacted] del 19.12.2005 rep. 40124/13343, **trascritto a Milano 1 il 19.01.2006 ai nn. 4438/2611.**

[redacted] i beni, nella loro originaria consistenza, erano pervenuti da



████████████████████ per permuta con atto a rogito notaio ██████████ del 15.04.2003 rep. 35499, **trascritto a Milano 1 il 09.01.2004 ai nn. 1273/787.**

A ██████████ Società a Responsabilità i beni, nella loro originaria consistenza, erano pervenuti da ██████████ acquisto della quota intera di piena proprietà (nuda proprietà + usufrutto) con atto a rogito notaio ██████████ del 19.01.2001 rep. 129279, **trascritto a Milano 1 il 26.03.2001 ai nn. 16396/11540.**

A ██████████ la nuda proprietà dei beni, nella loro originaria consistenza, erano pervenuti ██████████ per acquisto con atto a rogito notaio ██████████ del 20.12.1991 rep. 72336, **trascritto a Milano 1 il 16.01.1992 ai nn. 3913/3118.**

A ██████████ la nuda proprietà dei beni, nella loro originaria consistenza, erano pervenuti da ██████████ per acquisto con atto a rogito notaio ██████████ 30.10.1991 rep. 71995, **trascritto a Milano 1 il 27.11.1991 ai nn. 42458/28336.**

A ██████████ i beni, nella loro originaria consistenza, erano pervenuti per la quota intera del diritto di piena proprietà in forza di atto a rogito notaio ██████████ del 28.11.1990 rep. 70147/4361, **trascritto a Milano 1 il 06.12.1990 ai nn. 43643/31666.**

**Continuità delle trascrizioni al ventennio: SI**

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Il complesso immobiliare di cui è parte il bene in oggetto è stato edificato, anteriamente al 1 settembre 1967.

L'unità staggita è stata realizzata in virtù di Denuncia di Inizio Attività P.G. 1210986/2005 presentata da ██████████ per opere di cambio di destinazione d'uso da laboratorio ad abitazione con frazionamento in cinque unità immobiliari e modifiche interne ed esterne.

A seguito di istanza accesso atti, inoltrata al Comune di Milano, protocollata il 14.03.2018 dopo numerosi solleciti e solamente alla data del 25.07.2018 il Comune ha risposto che gli atti di fabbrica dell'edificio di Via Graziano imperatore 35 sono irreperibili ed in data 04.10.2018 lo stesso ha risposto che il fascicolo di cui alla DIA del 2005 per modifiche interne, frazionamento e fusione con cui è stata realizzata l'unità staggita è irreperibile.

Lo scrivente per tanto non ha potuto verificare la conformità edilizia.

*(allegati sotto C: istanza protocollo accesso atti, lettere di atti irreperibili )*





## 7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale

Alla data del sopralluogo (06.04.2018) l'immobile in oggetto è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale del 09/11/2006 ma lo scrivente non ha potuto verificare la conformità edilizia a causa dell'irreperibilità degli atti di fabbrica e della Denuncia di Inizio Attività P.G. 1210986/2005.

Lo scrivente per tanto non può attestare la conformità edilizia.

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto è azzonato secondo il PGT di Milano in ADR ambiti contraddistinti da un disegno urbanistico riconoscibile (titolo II capo II) tessuti urbani compatti a cortina (art. 15.2)

### Descrizione: Corpo A

L'unità è posta in un fabbricato, di grandi dimensioni, edificato in cortina, realizzato presumibilmente alla fine del 1800, di tre piani fuori terra costituito da più corpi contigui e più corti interne.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento anche se facente parte dell'edificio di Via Graziano Imperatore n. 35 ha accesso solamente dalla laterale Via privata Faiti n. 7 con proprio cancello metallico e citofono che garantisce l'accesso alle 5 unità immobiliari ivi situate. Solo la casella postale è situata nell'atrio principale di Via Graziano Imperatore n. 35.

Da via Faiti n. 7 si accede ad un piccolo spazio cortilizio stretto e lungo che garantisce l'accesso alle 5 unità immobiliari ivi situate, completamente allineate e adiacenti le une alle altre. L'ultimo tratto di detto spazio cortilizio, prospiciente alla unità immobiliare in oggetto sub 817 è di esclusivo uso e proprietà della stessa ed è protetto da piccolo cancellino metallico.

L'unità è mono affaccio sul piccolo spazio cortilizio, composta da un unico locale, oltre a bagno (attrezzato con lavabo, vaso, bidet, doccia, attacchi per lavatrice), antibagno ed un ampio soppalco senza permanenza di persone con h interna di 165 e 195 cm, raggiungibile con comoda scala mono rampa metallica con gradini in legno. La porzione del soppalco con H 165 coincide con la superficie del bagno sottostante

H interna 417 nella porzione a doppia altezza

H interna 211 nell'antibagno e zona sotto il soppalco cottura

H interna 243 nel bagno

H 195 zona soppalco

L'unità sviluppa una superficie lorda commerciale di mq 50.00 circa.

Superficie lorda complessiva di circa mq 62,00 circa

#### Caratteristiche descrittive

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in stato di conservazione e manutenzione buono essendo stato realizzato attraverso un intervento di completa ristrutturazione nel 2006.

N.B. si segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato (in via esemplificativa ma non esaustiva: sanitari, caloriferi, split, porte, placchette imp. Elettrico ecc) potrebbe non essere



disponibile all'immissione in possesso perché precedentemente asportati.

<i>Plafoni(componente edilizia):</i>	materiale: stabilitura e mani di tinteggiatura condizioni: nella norma
<i>Pareti (interne):</i>	intonacate a civile e tinteggiate ma con presenza di muffa sulla parete di facciata causata da probabile ponte termico condizioni: nella norma
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	<p>rivestimento in piastrelle di ceramica formato 20 x 20 nella zona cottura, ubicazione: cucina condizione: buone</p> <p>in piastrelle di marmo sulle parti del bagno condizione: buone</p>
<i>Pavim. Interna</i>	<p>materiale: parquet ubicazione: pino terra e soppalco condizioni: nella norma</p> <p>piastrelle di marmo in bagno condizioni: buone</p>
<i>Infissi esterni:</i>	<p>tipologia: finestre in alluminio laccato con vetrocamera protezione: inferriata metallica condizioni: buone</p>
<i>Infissi interni:</i>	<p>tipologia: a battente in legno a struttura tamburata con finitura tipo noce liscio condizioni: nella norma</p>
<i>Porta di primo ingresso:</i>	<p>tipologia e materiale: del tipo blindato pannellata sui due lati condizioni: nella norma</p>
<i>Impianti:</i>	
<i>Elettrico (impianto):</i>	<p>tipologia: sottotraccia condizioni: a semplice pare a norma certificazioni: non rinvenute – si consiglia verifica</p>
<i>Citofonico (impianto):</i>	presente, certificazioni non rinvenute
<i>Idrico (impianto):</i>	<p>tipologia: sottotraccia alimentazione: lavello cucina apparecchi sanitari</p>
<i>Aria/Condizionata (impianto):</i>	del tipo a split
<i>Acqua calda Sanitaria (impianto)</i>	<p>tipologia: autonomo con caldaia murale a gas condizioni: modeste, certificazioni non rinvenute</p>
<i>Termico (impianto)</i>	<p>tipologia: autonomo con caldaia murale a gas e termosifoni in alluminio condizioni: modeste, certificazioni non rinvenute</p>
<i>Rivestimento facciata (componente edilizia):</i>	<p>intonaco tinteggiato condizioni: sufficienti</p>



<i>Struttura fabbricato:</i>	laterizio
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: portone a doppio battente in metallo verniciato condizioni: modeste
<i>Cortile interno:</i>	pavimentazione battuto di cemento fessurato e sconnesso con porzioni piastrellate.  Porzione di area cortilizia di pertinenza dell'abitazione con pavimentazione non completata con passaggio garantito da tavole di legno
<i>Portineria</i>	Non presente
<i>Ascensore (impianto):</i>	Non presente
<u><i>Stato di conservazione interna del bene:</i></u>	Nella norma
<u><i>Stato di conservazione e manutenzione parti comuni:</i></u>	Nella norma

\*\*\*\*

**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 dallo scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	Parametro	Superficie reale <u>circa</u>	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	Sup. lorda di pavimento	40,80	100%	40,80
Soppalco	Sup. lorda di pavimento	15,12	50%	7,56
cortile	Sup. lorda di pavimento	6,3	30%	1,89

<b>TOTALE</b>	<b>62,22</b>	<b>50,25</b> <b>Arrotondato a 50,00 mq</b>
---------------	--------------	---

\*\*\*\*

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

Il sottoscritto esperto, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'intero compendio, della vetustà, del piano e dell'esposizione, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico – sanitarie, della dotazione d'impianti, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale.



Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico – comparativo che risulta all'attualità il più affidabile per individuare il più probabile valore di mercato dei beni in esame, stimati come oggetto di trattazione per la vendita.

È stata effettuata un'indagine sui dati espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà aventi caratteristiche consimili.

Il valore è da intendersi prettamente riferito e limitato alla data delle indagini, essendo esclusa qualsiasi considerazione di carattere previsionale, come anche potrebbe non corrispondere al prezzo ottenibile in sede di un'eventuale compravendita a trattativa privata, in quanto quest'ultimo dipende sempre da situazioni soggettive delle parti contraenti.

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

## 8.2 Fonti di informazione:

- Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella microzona, Portale Aste tribunale di Milano per immobili nella microzona;
- Osservatori del mercato:
  - Rilevazione prezzi degli Immobili sulla piazza di Milano e Provincia –
  - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agazia del Territorio - 1° semestre 2018 Codice zona D 33- Milano, periferica-Niguarda-Bignami-Parco Nord

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, lo scrivente ritiene di assegnare alla piena proprietà dell'unità immobiliare descritta nella presente relazione, non divisibile, valutata per la sua attuale, intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie; nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentata all'ispezione peritale, tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi (esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice e sommario sopralluogo visivo), con le spese tecniche di regolarizzazione edilizia e/o catastale a carico dell'acquirente e della particolarità di una vendita giudiziaria, il seguente più probabile valore venale attuale a corpo e non a misura:



**8.3 Valutazione corpi:****A – Sub. 817**

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Commerciale lorda circa</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>
Abitazione di tipo economico [A3]	50,00	€ 2.100,00	€ 105.000,00
<b>TOTALE</b>	<b>50,00</b>	<b>€ 2.100,00</b>	<b>€ 105.000,00</b>

Valore corpo	€ 105.000,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 105.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 105.000,00

**Riepilogo:**

<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie commerciale Lorda circa</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
A: sub. 817		50,00	€ 105.000,00	€ 105.000,00

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, lo 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;

**8.4Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del <u>5%</u> per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per eventuali differenze costi/oneri di sanatoria e catastali:	- € 5.250,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia e catastale a carico dell'acquirente - indicative:	- € 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità a carico dell'acquirente:	- € 0,00
Pendenze Condominiali circa come ricevute dall'amministrare per la gestione in corso e la gestione precedente	- € 1.587,54

Giudizio di divisibilità: non divisibile

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 98.162,46 <b>Arr. € 98.000,00</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": non ricorre il caso	€ 0,00
<b>Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":</b>	<b>€ 98.000,00</b>



Quanto sopra il sottoscritto 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, 19 ottobre 2018

l'Esperto nominato  
**arch. Claudio Maria Valentini**

*Si allegano i seguenti documenti:*

**Allegato A,**

- ispezione agenzia entrate e risposta degli uffici competenti; carteggio mail con amministratore di condominio, regolamento di condominio

**Allegato B**

- Nota di trascrizione del pignoramento;  
- ispezione Agenzia Territorio Milano 1 mediante servizio di consultazione telematica aggiornata alla data del 15.10.2018, sintetici + note;  
- Copia semplice atto di provenienza, note di trascrizione;

**Allegato C**

- Visura, scheda catastale ed estratto di mappa;  
- Protocollo istanza accesso atti, lettera del Comune di atti irreperibili per atti di fabbrica e lettera di atti irreperibili per la DIA del 2005

**Allegato D**

- Fotografie esterne ed interne.

Comunicazione invio perizia alle parti

