
Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **VELA MORTGAGES SRL – Conegliano (TV)**

contro: -

-

N° Gen. Rep. **1635/2016**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: **25-06-2019 ore 13:15**

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa SILVIA VAGHI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Ing. Giuseppe Bellia
Codice fiscale: BLLGPP54C25F205V
Partita IVA: 13016330154 - Duepi Perizie e Progetti
Studio in: Via Rucellai 6 - 20126 Milano
Telefono: 0226000089
Fax: 0225785890
Email: belliagiuseppe@yahoo.it
Pec: giuseppe.bellia2@ingpec.eu

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Chiari N. 7 - Milano - 20155

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

Dati Catastali: foglio 181, particella 315, subalterno 33

2. Stato di possesso

Bene: via Chiari N. 7 - Milano - 20155

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato di debitori

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Chiari N. 7 - Milano - 20155

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: via Chiari N. 7 - Milano - 20155

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: AGENZIA DELLE ENTRATE – MILANO; C.P.O. Distribuzione SRL con sede in Desio

5. Comproprietari

Bene: via Chiari N. 7 - Milano - 20155

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Bene: via Chiari N. 7 - Milano - 20155

Lotto: 001
Corpo: A
Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Chiari N. 7 - Milano - 20155

Lotto: 001
Corpo: A
Continuità delle trascrizioni: SI.

8. Prezzo

Bene: via Chiari N. 7 - Milano - 20155

Lotto: 001
Prezzo da libero: € 85.000,00
Prezzo da occupato: € 85.000,00

Bene in **Milano (Milano)**

Via Chiari N. 7

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo popolare [A4] sita in Milano, via Chiari N. 7

-Quota e tipologia del diritto

-500/1000 di ... - Piena proprietà

Cond. Fiscale: ... - Stato civile: ... Regime patrimoniale

Ulteriori informazioni sul debitore: E' stato rilasciato dal Comune di Milano in data 26-01-2019 il CERTIFICATO DI RESIDENZA del sig. GIULIANO VINCENZO nato a Montemilone il 30/05/1966 da cui si evince che lo stesso è residente in Milano via Chiari N.7.

-500/1000 di ... - Piena proprietà

Cond. Fiscale: ... - Stato civile: ... Regime patrimoniale

Ulteriori informazioni: ... stato rilasciato dal Comune di Milano in data ... il CERTIFICATO DI RESIDENZA della sig.ra ... da cui si evince che la stessa è residente in Milano via Chiari N.7.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

1)

2)

-foglio 181, particella 315, subalterno 33, indirizzo via CHIARI N. 7, piano T-S1, comune MILANO, categoria A/4, classe 4, consistenza vani 5, superficie: 74 mq. Totale escluse aree scoperte: 74 mq, rendita € 503,55.

Derivante da: VARIAZIONE DEL 09-11-2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.

Osservazioni: Variazione del 20/01/1987 protocollo N. MI0140544 in atti dal 09/03/2004 COSTRUZIONE VERANDA (N. 1505.1/1987)

Millesimi di proprietà di parti comuni condominiali: 21,27

Millesimi del supercondominio relativo all' impianto di riscaldamento: 53,61 su un totale di 44.101,31

Confini:

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il fabbricato, di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione, ha destinazione residenziale ed è ubicato nella zona semiperiferica di decentramento n. 8 posta a nord del centro di Milano in adiacenza a via Mac Mahon e piazzale Accursio. La zona è sita all'interno del quadrilatero viario costituito a nord da via Ajraghi, ad est da via Jacopino da Tradate, a sud da via Michelino da Besozzo, ad ovest da via Varesina ed è agevolmente raggiungibile dai diversi quartieri di Milano essendo situata in prossimità della 2^a circonvallazione; provenendo dalla zona est di Milano si percorre via Jenner, viale Bodio e imboccando viale Monte Ceneri si incrocia via Grigna (adiacenze di via Mac Mahon), si devia a sinistra per via Michelino da Besozzo e si incrocia via Chiari a senso unico di percorrenza mentre se si perviene dalla zona ovest (zona piazzale Lotto) si giunge in piazzale Stuparich, si prosegue per via Enrico Elia e via Renato Serra ed il cavalcavia Adriano Bacula si giunge in via Mac Mahon da cui si perviene, come sopra indicato, in via Chiari; inoltre dalla zona, si può raggiungere agevolmente via Certosa che percorsa in direzione nord permette di collegarsi con lo svincolo per le autostrade Milano/Torino/Laghi/Venezia. Il contesto urbanistico della zona è caratterizzato per lo più da una serie di fabbricati di tipologia economica e/o popolare edificati a partire dalla fine degli anni '40. La zona è dotata dei principali servizi necessari per la vivibilità in quanto sono presenti filiali di primari istituti bancari, negozi di diversa tipologia commerciale disposti nelle adiacenze via Michelino da Besozzo e via Varesina, supermercati delle catene commerciali U2, Esselunga, Pam, strutture scolastiche dell'infanzia, tra cui segnaliamo la scuola comunale di via Varesina 6, scuole primarie e secondarie di 1° grado e la scuola secondaria di 2° grado costituita dal Liceo Scientifico "Piero Bottoni" di via Mac Mahon, le farmacie comunali N. 19 di piazza Prealpi e N. 14 di via Monte Grigna, la farmacia privata Al Portello di via Grosotto, la Parrocchia Gesù, Maria e Giuseppe di via Mac Mahon 113 e la Chiesa Biblica Battista di via Jacopino da Tradate. La zona si avvale di sufficienti spazi a parcheggio pubblico riservati ai residenti; risulta servita dalla linea tramviaria dell' ATM N. 19, che partendo da p.le Cacciatori Delle Alpi transita per via Mac Mahon, piazza Firenze, corso Sempione servendo zone centralissime del tessuto urbano del Comune (via Meravigli, Cordusio, Duomo, Missori Crocetta, Lamarmora) giunge successivamente in viale Romagna e piazza Leonardo Da Vinci (Politecnico di Milano) facendo capolinea alla Stazione di Lambrate (M2) e dalla linea del bus n. 57 che, partendo dal quartiere di Quarto Oggiaro, transita per la Stazione Certosa, percorre via Varesina e transita per p.zza Firenze, corso Sempione, via Domodossola (da cui possono utilizzare la FN e l'M5), prosegue per viale Elvezia (Arena), Lanza (M2) e termina la sua corsa a Cairoli (M1). Inoltre è ubicata in zona la fermata della linea tramviaria N. 12 che facendo capolinea a Roserio (Ospedale Sacco) 2 transita per la Stazione Certosa, prosegue per via Mac Mahon, via Cenisio (M5), via Sarpi, Arena, Lanza (M2), Cordusio M1 e termina la sua corsa in piazza Duomo (M1 e M3). Dalla zona è agevolmente accessibile la stazione di Villapizzone che è una fermata ferroviaria ubicata sul tratto comune alle linee ferroviarie Torino-Milano e Domodossola-Milano. Nella stazione di Milano-Villapizzone si fermano tutti i treni della linea suburbana S6 delle TRENORD che collegano Novara - Milano Passante - Treviglio passando per le stazioni di Milano - Certosa, Lancetti, Porta Garibaldi, Repubblica, Porta Venezia, Porta Vittoria e della linea S5 Varese - Milano -Treviglio e serve le stazioni di Milano - Certosa, Lancetti, Porta Garibaldi, Repubblica, Porta Venezia e Porta Vittoria. In zona è ubicato il parco Giovanni Testori dotato di ampie aree a verde, di aree attrezzate a giochi per bambini, di campi sportivi per la pallavolo e per il basket e dove è possibile andare in bicicletta e fare jogging ed il giardino Laura Conti di via Michelino da Besozzo, una piccola area a verde attrezzata per il gioco di bambini e con panchine per la sosta. Dalla zona è agevolmente accessibile l'importante struttura universitaria del Politecnico di Milano di via Lambruschini nella cui sede si svolgono corsi di ingegneria industriale, di management e di economia applicata. Inoltre è presente in zona l'imponente struttura alberghiera costituita dal Radisson Blu Hotel Milan di via Villapizzone n. 24. L'unità immobiliare oggetto della esecuzione è ad uso abitativo ed è posta al piano rialzato (1° fuori terra) di un fabbricato avente caratteristiche tipologiche economiche/popolari con destinazione residenziale di N. 5 piani fuori terra oltre a un piano seminterrato ad uso cantine e/o locali di sgombero privo di negozi al piano terra che

si prospetta internamente su un'un'ampia a verde con vialetti pavimentati che corrono in aderenza al corpo di fabbrica che conducono alle singole scale in comune con il fabbricato identificato al mappale 318; lo stabile non è dotato di ascensore ma è attivo un servizio di pulizia gestito da una impresa che funge anche da sorveglianza nel corso del giorno. Si accede al fabbricato composto da più scale dal civico 7 attraverso un cancello pedonale e carraio in ferro e percorso un vialetto pavimentato si giunge all'ingresso della scala "D" accanto al quale sono posti i citofoni degli occupanti della stessa scala. Superato il portone di ferro e vetro comandato elettricamente e percorrendo numero 5 gradini si giunge al pianerottolo comune del piano rialzato. L'accesso all'unità, delle due unità site al piano rialzato, avviene dal pianerottolo comune ed è quella posta frontalmente alla rampa che conduce ai piani superiori.

Caratteristiche zona: semiperiferica.

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi riservati ai residenti.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Nessuno.

Attrazioni paesaggistiche: Nessuno

Attrazioni storiche: Nessuno.

Servizi offerti dalla zona: Filiali bancarie di primari Istituti di credito (Intesa Sanpaolo, Banca Popolare di Milano, Banca del Monte dei Paschi Di Siena), supermercati delle catene commerciali U2, Esselunga, Pam (buona), negozi di diversa tipologia merceologica (buona), uffici postali di via Monte Grigna e viale Monte Ceneri (buona), farmacie comunali e private (buona), scuole dell'infanzia, primaria e secondaria di 1° grado e di 2° grado, luoghi di Culto (buona), parchi pubblici (buona), Strutture alberghiere (buona), Poli universitari (buona)

Principali collegamenti pubblici: linea tramviaria N. 19, N. 12 e del bus N. 57.

3. STATO DI POSSESSO:

Dalla dichiarazione fornitaci dalla Agenzia Delle Entrate – Direzione Provinciale I di Milano – Ufficio Territoriale di Milano 5 in data 15 aprile 2019 si evince che *"in riferimento alla Vostra istanza relativa alla Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.E nr.1635/2016 del Tribunale di Milano, si comunica che da ricerche effettuate in data odierna al sistema della Banca Dati dell'Anagrafe Tributaria, in capo alla Signora*

..... nato a Montemilone (PZ) il Causa, nessun contratto di locazione e/o comodato, con i dati catastali indicati risulta registrato nel nostro Ufficio e neanche presso le altre Agenzie del Territorio Nazionale". (si allega)

L'immobile è attualmente occupato dai debitori.

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:

Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provvedimento d'assegnazione della 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 BANCA NAZIONALE DEL LAVORO – Roma contro i sigg. *[redacted]* pro quota di ½ ciascuno, Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 260.000,00; Importo capitale: € 130.000,00; Rogito: dott. *[redacted]* in data 21/05/2007 ai nn.22883/11728 di rep.; Iscritta a MILANO 1 in data 22/05/2007 ai nn.37377/9189.

- **Ipoteca giudiziale attiva:** a favore di a favore di CONDOMINIO DI VIA CHIARI N. 7 – Milano - Pubblico Ufficiale: TRIBUNALE DI MILANO numero di repertorio 19240 in data 27/10/2012 contro i sigg. *[redacted]* pro quota di ½ ciascuno, Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO, Importo ipoteca: € 5.292,50; Importo capitale: € 4.602,50; Iscritta a MILANO 1 in data 13/02/2013 ai nn.8235/1012.

4.2.2 *Pignoramenti:*

- **Pignoramento** a favore di VFLA MORTAGAGES SRL – CONEGLIANO, contro i sigg. *[redacted]* pro quota di ½ ciascuno, Derivante da: **DECRETO ESECUTIVO O CAUTELARE** trascritto a MILANO 1 in data 01/07/2016 ai nn. 44331/30037.

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

4.3 **Misure Penali**

Nessuna.

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

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 1.100,00.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: non sono state segnalate spese straordinarie deliberate e non scadute

Spese condominiali scadute ed insolte con riferimento a tutti i condomini morosi: € 41.384,00 (dato riferito alla gestione anno 2017 escludendo l'insoluto dei debitori della presente procedura).

Nota bene: dalla dichiarazione fornita dall'Amministratore del Condominio, ovvero Geom. Renzo Curti in data 04-02-2019, si evince quanto segue per l'unità staggita: le spese ordinarie annue di gestione insolte della gestione 2018 sono pari ad € **1.130.50** (l'amministratore ha specificato tale importo in attesa di consuntivo); le spese di gestione ordinarie insolte dell'esercizio relativo

all'anno precedente all'anno in corso (esercizio 2017) sono pari ad € **1.042,70**; **LA SOMMA DELLE SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE DELL'ULTIMO BIENNIO RELATIVE ALL'UNITA' IMMOBILIARE STAGGITA E' PARI A COMPLESSIVI € 2.173,20**. Il TOTALE delle SPESE ORDINARIE COMPLESSIVE INSOLUTE COMPRENSIVE DEGLI ANNI PRECEDENTI ALL'ULTIMO BIENNIO SONO PARI a € 4.615,74. L'Amministratore non ha segnalato alcuna spesa straordinaria deliberata ed insoluta relativa agli anni precedenti relativa all' unità staggita sono pari a € 0.

Millesimi di proprietà: 21,27

Spese di gestione del Supercondominio (che gestisce l'impianto di riscaldamento):

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 1.200,00.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 700

Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi:

Non segnalate benchè richieste.

Nota bene: dalla dichiarazione fornita dall'Amministratore del Supercondominio (centrale termica varesina), ovvero Studio Ferrario S.R.L. in data 18-04-2019, si evince quanto segue per l' unità staggita: *"le spese ordinarie annue di gestione insolute della sola gestione 2018 sono pari ad € 2.095,82; le spese di gestione ordinarie insolute dell'esercizio relativo all'anno precedente all'anno in corso (esercizio 2017) sono pari ad € 1.232,00; LA SOMMA DELLE SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE DELL'ULTIMO BIENNIO RELATIVE ALL'UNITA' IMMOBILIARE STAGGITA E' PARI A COMPLESSIVI € 3.327,82. Il TOTALE delle SPESE ORDINARIE COMPLESSIVE INSOLUTE COMPRENSIVE DEGLI ANNI PRECEDENTI ALL'ULTIMO BIENNIO SONO PARI a € 16.034,80. Spese straordinarie deliberate ed insolute relative agli anni precedenti relativa all' unità staggita sono pari a € 700*

Millesimi di proprietà: 53,61 su 44.101,31, dato fornitomi dallo Studio Ferrario SRL (amministratore)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO. l'unità immobiliare in oggetto non risulta accessibile ai soggetti diversamente abili in quanto è ubicata al piano rialzato di un edificio privo di ascensore e per giungere al piano rialzato si devono percorrere 5 gradini di una scala priva di servo-scale.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuna

Attestazione Prestazione Energetica: presente

Indice di prestazione energetica: 160,43 kWh/mq*anno

Note Indice di prestazione energetica: -

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

Avvertenze ulteriori: Nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: sie.

pro quota di ½ ciascuno di NUDA PROPRIETA' e sig.re nata a MONSELICE il 09/12/1921 e pro quota di ½ ciascuno di USUFRUTTO dal **17/09/1984 (ante ventennio) al 26/04/2004**, In forza di atto di compravendita - a rogito del dott. Luciano Santopietro, in data 17/09/1984, ai nn.24913/1943 di repertorio; trascritto a MILANO 1, in data 10/10/1984 ai nn.42416/31826.

Riunione di usufrutto in morte di Brunello Vanda nata a Monselice il 19/10/1927 e deceduta in data 07/02/1989 e di Brunello Vanda nata a Monselice il 09/12/1921 e deceduta l'08/07/1989.

Titolare/Proprietario: sig.

(attuali proprietari), In forza di atto di compravendita - a rogito del dott. Riccardo Genghini, in data 26/04/2004, ai nn.32258/6611 di repertorio; trascritto a MILANO 1, in data 29/04/2004 ai nn.31027/17397.

Dall'atto di provenienza si evince che "i giardini annessi agli alloggi del piano rialzato, pur essendo di proprietà comune, sono dati in uso perpetuo agli stessi"

Si riporta inoltre che "le aree libere comuni dei fabbricati 1 e 2 di via Chiari 7 sono distinte al mappale 222 del foglio 18.... A ciascuno dei due fabbricati del civico, competono 500/1000 di comproprietà sulle aree libere comuni indicate bordate in grassetto nel tipo allegato. La centrale termica posta in via Jacopino da Tradate N. 11 è di proprietà comune a tutti i fabbricati ad essa allacciati, in proporzione ai millesimi indicati nel regolamento di condominio che in data odierna viene consegnato alle parti Acquirenti...omissis.... La portineria ubicata nel fabbricato 1 di via Chiari 8, allibrata al N.C.E.U. alla Partita 26097 gruppo 0 scheda 323 foglio 181 mappale 315 sub. 1 composta da due locali oltre servizi è comune ai due fabbricati n. 1 e 2 di via Chiari 7 in proporzione ai seguenti millesimi: fabbricato 1 mill. 500 fabbricato 2 mill. 500.... Omissis."

7. PRATICHE EDILIZIE:

NOTE: Il fabbricato è stato edificato antecedentemente alla data del 1° settembre 1967.

Sono state reperite le seguenti pratiche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Milano via Gregorovius n. 15 e l'Ufficio Condonò di via Edolo 14 - Milano:

Numero pratica: (Atti 121514/16686/1947)

Intestazione: Istituto Autonomo delle Case Popolari della Provincia di Milano

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzioni fabbricati ad uso abitazione

Oggetto: Nuova costruzione

Rilascio in data: 17/07/1948

Numero pratica: N. 1640 (ATTI 332785/122096/86/0)

Intestazione: Brumello Vanda

Tipo pratica: Concessione in Sanatoria per Opere Edilizie

Per lavori: opera di verandatura

Oggetto: opera di verandatura

Domanda di condono presentata in data 20/09/1986

Rilascio in data 20-03-1996

ABITABILITA'/AGIBILITA'

Numero pratica: N. 24 (Atti 165867/37071/1959)

Intestazione: ISTITUTO AUTONOMO CASE POPOLARI DELLA PROVINCIA DI MILANO

Tipo pratica: Licenza di Occupazione (abitabilità)

Per lavori: Nuova Costruzione

Oggetto: Nuova Costruzione

Rilascio: in data 16/02/1962

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A4]

P/ag. 9

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Travi tipologia: in c.a. condizioni: **sufficienti**

Strutture verticali materiale: in c.a. condizioni: **sufficienti**

Componenti edilizie e costruttive:

Porta d'ingresso Condominiale della scala "D": tipologia: **anta a battente** materiale: **ferro e vetro; apertura elettrica**; condizioni: **sufficienti**;

Infissi esterni: tipologia: a semplice e doppia anta **a battente** materiale: **legno**; condizioni: **sufficienti**; protezione: **tapparelle**; materiale protezione: **plastica**; condizioni: **sufficienti**

Infissi interni: tipologia: ad una sola anta materiale, a soffietto e a scorrere a libro: **legno**; condizioni: **discrete**; assente la porta di accesso alla cucina

Pareti esterne materiale: **muratura di laterizio**; coibentazione: **inesistente** rivestimento: intonacato e tinteggiato; condizioni: **sufficienti**

Pareti interne materiale: **muratura di laterizio**; rivestimento: intonacato e tinteggiato; condizioni: **sufficienti**

Pavim. Interna materiale: **in ceramica in monocottura**; condizioni: **sufficienti**;

Plafoni: materiale: **stabilitura** condizioni: **sufficienti**

Porta di accesso all'unità: tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno tamburato** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **sufficienti**

Rivestimento: ubicazione: bagno materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **sufficienti**

Rivestimento: ubicazione: cucina; materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **sufficienti**

Impianti:

Antenna collettiva tipologia: **rettilinea**; condizioni: **sufficienti** conformità: **Non è stata reperita la dichiarazione di conformità**

Citofonico tipologia: **audio**; condizioni: **sufficienti**; conformità: **Non è stata reperita la dichiarazione di conformità**

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: 2° SEMESTRE 2018

Zona: MILANO – zona: Musocco, Certosa, Expo, C.na Merlata:

Tipologia: Residenziale

Valore di mercato min (€/mq): 1.300

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max (€/mq): 1.600

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico dell'unità:

Esiste impianto elettrico: SI

Epoca di realizzazione/adeguamento: fine anni '40 e successivi adeguamenti

Impianto non a norma.

Non reperita l'eventuale dichiarazione di conformità ai sensi della legge 46/90 per l'appartamento mentre è stata fornita dall' Amministratore la certificazione della centralina SAT installata (si allega).

Riscaldamento dell'unità:

Esiste impianto di riscaldamento: SI

Tipologia di impianto: centralizzato

Epoca di realizzazione: fine anni '40 e successivi adeguamenti

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità.

Condizionamento e climatizzazione:

Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

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

Impianto antincendio:

Non esiste impianto antincendio.

Non esiste certificato prevenzione incendi.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

Il fabbricato NON dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte non presenti.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

Note Generali:

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

Metodo di stima adottato: Sintetico Comparativo Parametrico. Si è determinato il valore di mercato, in altre parole il più probabile prezzo di trasferimento (compravendita) della proprietà che si presume possa essere realizzato in un mercato libero di compravendita, per un periodo corrispondente a quello ragionevolmente sufficiente per reperire un compratore. Nell'individuare un apprezzabile valore di mercato espresso in relazione ai mq dell'immobile da stimare, sono stati presi quale riferimento i valori di mercato presenti in zona, per classi omogenee, rispetto al bene oggetto di stima. Nella scelta del procedimento estimativo si è adottato il metodo sintetico parametrico comparativo, in altre parole per comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni della stessa zona di analoghe caratteristiche tecniche di prezzo noto, assumendo come termine di confronto per l'immobile il parametro superficie lorda commerciale, quest'ultima calcolata al lordo dei muri interni e perimetrali (con un massimo di 50 cm di muro perimetrale) e sino alla mezzeria di quelli confinanti con altre unità immobiliari (con un massimo di 25 cm), comprese le superfici dei locali accessori e delle pertinenze opportunamente ragguagliate con appositi coefficienti. Per l'applicazione del metodo sopra citato (sintetico-comparativo), si terrà quindi conto di tutti i dati raccolti utili per la formazione del più probabile valore di mercato dei beni, quali la vetustà degli stessi, l'ubicazione, la consistenza e lo stato di conservazione e di manutenzione.

8.2 Fonti di informazione:

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

- 1) O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio;
- 2) BORSINO IMMOBILIARE;
- 3) BORSA IMMOBILIARE DI MILANO (Camera di Commercio);
- 4) PRINCIPALI AGENZIE IMMOBILIARI DI ZONA;

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

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

- 1) Agenzia del Territorio, fascia/zona: periferica/ Musocco, Certosa, Expo, C.na Merlata: riferimento 2° semestre 2018: - ABITAZIONI di tipo economico, stato conservativo normale: VALORE MIN 1.300 €/MQ - VALORE MAX 1.600 €/MQ;
- 2) Borsino Immobiliare: Zona: Musocco, Varesina, Certosa - ABITAZIONI di tipo economico in buono stato; 1^ fascia (ubicazione di maggior pregio) 1.543 €/mq; 2^ fascia (ubicazione di minor pregio) 1.452 €/mq; fascia media € 1.498 €/mq.

8.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo popolare [A4]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale	75,89	€ 1.300,00	€ 98.657,00
Valore corpo			€ 98.657,00

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie equivalente</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Corpo A	Abitazione di tipo popolare [A4]	75,89	€ 98.657,00	€ 98.657,00

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.	€ 4.923,00
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 insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 5.501,02
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale o ripristino dello stato dei luoghi:	€ 3.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 85.233,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 85.233,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 85.233,00

8.6 Regime fiscale della vendita**€ 63.447,30****Allegati:**

- Allegato n° 1: cartografia;
- Allegato n° 2: certificato di residenza dei debitori;
- Allegato n° 3: atti di provenienza;
- Allegato n° 4: ispezioni ipotecarie;
- Allegato n° 5: catasto;
- Allegato n° 6: pratiche edilizie + disegni di progetto concessione in sanatoria e rilascio dell'abitabilità;
- Allegato n° 7: dichiarazione dell'amministratore e dell'amministratore del Supercondominio circa le pendenze condominiali;
- Allegato n° 8: dichiarazione dell'Agenzia Entrate su eventuali contratti locativi;
- Allegato n° 9: dichiarazione di conformità della centralina SAT del condominio;
- Allegato n° 10: attestato di prestazione energetica;
- Allegato n° 11: documentazione fotografica.

Data generazione:

18-05-2019

L'Esperto alla stima

Ing. Giuseppe Bellia