

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Creditore procedente

mandataria

Procuratrice

contro:

N° Gen. Rep. **2335/2015**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: **12.03.2019 ad ore 12:00**

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. Giacomo Puricelli**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE **Lotto 001**

Esperto alla stima: Donatella Borgoglio Motta
Codice fiscale: BRGDTL48B46A182F
Partita IVA: 03258110158
Studio in: Via Leopardi 1 - 20123 Milano
Telefono: 0272023709
Fax: 0289098619
Email: do.mo@libero.it
Pec: borgoglio.2367@oamilano.it
Custode: Avv. Simona Romeo



INDICE SINTETICO**1. Dati Catastali**

- 1.1 Bene: Appartamento di categoria A/3, abitazione di tipo economico, sito in Viale Sarca n.187, P. 3° 20126 Milano (MI)
 Lotto: 001
 Corpo: A
 Categoria: abitazione di tipo popolare [A/3]
Dati Catastali: foglio 79, particella 63, subalterno 26, cat. A/3, classe 4,3 vani, rendita € 402, 84.

2. Stato di Possesso

- 2.1 Bene Appartamento di categoria A/3, abitazione di tipo economico, sito in Viale Sarca, n. 187, P. 3° , 20126 Milano (MI)
 Lotto 001
 Corpo A
Possesso occupato dalla debitrice con due figli minori. Si ritiene libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

- 3.1 Bene Appartamento di categoria A/3, abitazione di tipo economico, sito in Viale Sarca,n.187, P. 3° , 20126 Milano (MI)
 Lotto 001
 Corpo A
Accessibilità Positiva con l'installazione di una piattaforma mobile per il superamento di una sola rampa di scala per accedere all'ingresso dell'appartamento. (la fermata avviene sul pianerottolo intermedio).

4. Creditori Intervenuti

- Corpo A Appartamento di categoria A/3, abitazione di tipo economico, sito in Viale Sarca,n.187, P. 3° , 20126 Milano (MI)
 Lotto 001
Creditori nessuno

5. Comproprietari

- Corpo A Appartamento di categoria A/3, abitazione di tipo economico, sito in Viale Sarca,n.187, P. 3° , 20126 Milano (MI)
 Lotto 001
Comproprietari Nessuno oltre il proprietario

6. Misure penali

- Corpo A Appartamento di categoria A/3, abitazione di tipo economico, sito in Viale Sarca,n.187, P. 3° , 20126 Milano (MI)
 Lotto 001
Misure Penali No



7. **Continuità delle trascrizioni**

Corpo A Appartamento di categoria A/3, abitazione di tipo economico, sito in Viale Sarca, n.187, P. 3° , 20126 Milano (MI)

Lotto 001

Continuità

8. **Prezzo**

Corpo A Appartamento di categoria A/3, abitazione di tipo economico, sito in Viale Sarca, n.187, P. 3° , 20126 Milano (MI)

Lotto 001

APPARTAMENTO (lotto 001)

Valutazione stimata del lotto 001 libero € 106.000,00

Valutazione Base Asta del lotto 001 libero € 98.000,00



INDICE ELABORATO PERITALE

1.	IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	pag.	5
2.	DESCRIZIONE GENERALE	pag.	6
3.	STATO DI POSSESSO	pag.	6
4.	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	pag.	6
5.	ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	pag.	8
6.	ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	pag.	9
7.	PRATICHE EDILIZIE	pag.	10
	DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA	pag.	11
8.	VALUTAZIONE IMMOBILE	pag.	13



**Bene in Milano
Viale Sarca, N 187**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo:

Corpo A Appartamento di categoria A/3, abitazione di tipo economico sito in Milano (MI) viale Sarca, n.187, piano 3°, z.c. 3, cat. A/3, classe 4, 3 vani, rendita € 402,84.
Totale: 53m² Totale escluse aree scoperte 51 m²

Quota e tipologia del diritto:

Corpo A **Proprietà 1/1** ----- nata in -----
C.F.: |

Intestazione immobile

Corpo A -----
C.F.: -----

Descrizione corpo:

Corpo A **Appartamento posto al piano terzo composto da due locali soggiorno con angolo cottura e balcone , camera letto, ripostiglio oltre bagno con balcone**

Variazione Corpo A:

1. **Variazione del 9/11/2015**
Variazione per inserimento in visura dei dati di superficie
Descrizione: foglio 79, particella 63, subalterno 26, zona censita 3, cat. A/3, classe 4, consistenza vani 3, sup. catastale Totale: 53 m² Totale escluse aree scoperte: 51 m², R.C.: 402,84 euro
Indirizzo: Viale Sarca n. 187 piano 3° Milano (MI)
Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)
2. **Variazione del 30/06/2010**
Variazione nel classamento del 30/06/2010 protocollo n. MI0508693 in atti dal 30/06/2010 Variazione di Classamento (n. 41437.1/2010)
Descrizione: foglio 79, particella 63, subalterno 26, zona censita 3, cat. A/3, classe 4, consistenza vani 3, R.C.: 402,84 euro
Indirizzo: Viale Sarca n. 187 piano: 3° Milano (MI)
Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)
3. **Variazione del 30/06/2009**
Variazione del 30/06/2009 protocollo n. MI0552228 in atti dal 30/06/2009 Diversa Distribuzione degli Spazi Interni- Ristrutturazione (n. 47881.1/2009) Variazione del 01/01/1992 Variazione del Quadro Tariffario
Annotazioni: classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)



4. Variazione del 1/01/1992**Variazione del 01/01/1992 Variazione del Quadro Tariffario**

Descrizione: foglio 79, particella 63, subalterno 26, zona censita 3, cat. A/3, classe 4, consistenza vani 3, R.C.: Euro 397,67 L. 770.000

Indirizzo: Viale Sarca n. 187 piano: 3; Milano (MI)

5. Impianto meccanografico del 30/06/1987

Dati dall'Impianto meccanografico del 30/06/1987

Descrizione: foglio 79, particella 63, subalterno 26, zona censita 3, cat. A/3, classe 4, consistenza vani 3, R.C.: L. 1.358

Indirizzo: Viale Sarca n. 187 piano: 3; Milano (MI)

Coerenze:

Corpo A **Coerenze dell'appartamento:** vano ascensore e pianerottolo comuni, appartamento di proprietà di terzi, prospetto su viale Sarca, appartamento di proprietà di terzi e cortile comune.

2. DESCRIZIONE GENERALE

L'immobile, oggetto di stima, è parte integrante di uno stabile in mediocri condizioni con ingresso in viale Sarca da cui, attraverso uno spiazzo si giunge ad un cortile interno e, tramite scala, si accede al terzo piano dove è posizionato l'ingresso all'unità staggita. Lo stato manutentivo di tutto l'immobile si può ritenere mediocre.

Caratteristiche zona:	periferica zona Bicocca
Area urbanistica:	residenziale popolare
Centri limitrofi:	quartiere Bicocca, Polo universitario, Bicocca Village
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali
Attrazioni paesaggistiche:	collina dei Ciliegi circa 700 mt
Principali collegamenti pubblici:	a circa 700 mt si trova la fermata della linea metropolitana lilla MM 5 Bicocca a circa 150 mt si trova la fermata della linea tram n. 31 e linea bus 87 a circa 250mt
Servizi offerti dalla zona	La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria: scuole d'infanzia e scuole medie, banche, uffici postali e supermercati, Università, Ospedale, Niguarda, Teatro Arcinboldi,

3. STATO DI POSSESSO:

In data 20.11.2018 ho eseguito l'accesso all'immobile staggito. Al momento del sopralluogo ho constatato la presenza della proprietaria proprietaria dell'immobile a seguito di Atto di Compravendita del 31.07.2009 Repertorio n.77266/9660 Registro Particolare n.4629 Registro Generale n.8206 Allegato H Erano altresì presenti i suoi 2 figli minori. Ho provveduto a richiedere verifica in merito a contratti di locazione registrati presso l'Agenzia delle Entrate In data 30.11.2018. Dalla documentazione ricevuta non risultano contratti di locazione in essere.

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 provv. assegnazione casa coniugale:



- 4.1.3 **Nessuna**
Atti di asservimento urbanistico:
Nessuno
- 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**
- 4.2.1.1 **Iscrizione del 10/10/2003 – Ipoteca Volontaria**
Iscrizione del 10/10/2003 - Registro Particolare 15002 Registro Generale 81811
Pubblico ufficiale Repertorio 153163 del 25/09/2003 Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario
Documenti successivi correlati:
1. Comunicazione n. 10013 del 17/09/2010 di
estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 30/07/2009.
Cancellazione totale eseguita in data 20/09/2010
(Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

- 4.2.1.2 **ISCRIZIONE del 04/08/2009 – Ipoteca Volontaria**
Iscrizione del 04/08/2009 -Registro Particolare 9449 Registro Generale 43838
Iscrizione a seguito di atto notarile pubblico del 30/07/2009 Numero di repertorio 35396/16888 a firma del Notaio dott. Sede Buccinasco (MI);
Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di **Banca Nazionale Del Lavoro S.P.A. Sede Roma (RM) Codice fiscale** domicilio ipotecario eletto **Milano - Via Deruta N.19**, relativamente all'unità negoziale di cui trattasi per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Contro

- **Soggetto n. 1 In qualità di Debitore Ipotecario:**
Relativamente all'unità negoziale di cui trattasi per il diritto di proprietà per la quota di 1/1
- **Soggetto n. 2 In qualità di debitore non datore di ipoteca:**

Dati del bene ipotecato:

Descrizione: foglio 79, particella 63, subalterno 26, zona censita 3, cat. A/3, classe 4, consistenza vani 3, sup. catastale Totale: 53 m² Totale escluse aree scoperte: 51 m², R.C.: 402,84 euro

Indirizzo: Viale Sarca n. 187 piano: 3; Milano (MI)

Dati relativi all'Ipoteca Volontaria

Capitale iniziale di 136.000,00 euro

Tasso interesse annuo 5,085%

Totale ipoteca 272.000,00 euro

Durata 30 anni

- 4.2.2 **Trascrizioni**
- 4.2.2.1 **Trascrizione del 07/10/2015** presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Milano - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 - Registro Particolare 38719 Registro Generale 55256
Pignoramento richiesto a firma dell'avvocato sede in via Giovanni Paisiello n.15 - 00198 Roma, e notificato il 14/09/2015 numero di repertorio 40308 del Tribunale di Milano, a seguito di atto di precetto, notificato il 15/06/2015, con il quale si intimava ai signori



di euro **130.986.42** oltre interessi e spese
a favore di [redacted] de Conegliano (TV) Codice fiscale
[redacted] agisce per conto della mandante Banca Nazionale Del
Lavoro S.P.A, relativamente all'unità negoziale di cui trattasi per il diritto di
proprietà per la quota di 1/1
contro

[redacted]
[redacted] Relativamente all'unità negoziale di cui trattasi per il diritto di
proprietà per la quota di 1/1

Dati del bene ipotecato

Descrizione: foglio 79, particella 63, subalterno 26, zona censita 3, cat. A/3,
classe 4, consistenza vani 3, sup. catastale Totale: 53 m² Totale escluse aree
scoperte: 51 m², R.C.: 402,84 euro

Indirizzo: Viale Sarca n. 187 piano: 3, Milano (MI)

4.2.3 Altre trascrizioni

4.2.3.1 Trascrizione del 20/07/1999 - Registro Particolare 26597 Registro Generale
39556 Pubblico ufficiale [redacted] 21/06/1999 Atto
Tra Vivi - Assegnazione a Socio Per Scioglimento di Società Nota disponibile
in formato elettronico

4.2.3.2 Trascrizione del 10/02/2003 - Registro Particolare 8296 Registro Generale
11809 Pubblico ufficiale Ufficio Del Registro Repertorio 13551/2001 del
18/10/2001 Atto Per Causa Di Morte - Certificato di Denunciata Successione
Nota disponibile in formato elettronico

4.2.3.3 Trascrizione del 10/10/2003 - Registro Particolare 54205 Registro Generale
81810 Pubblico ufficiale [redacted] 3162 del 25/09/2003 Atto
Tra Vivi - Compravendita nota disponibile in formato elettronico

4.2.3.4 Trascrizione del 04/08/2009 - Registro Particolare 27458 Registro Generale
43837.

Atto di compravendita, scrittura privata con sottoscrizione autenticata, a firma
del Notaio dott. [redacted] sco (MI) in data 30/07/2009, nota
presentata con Modello Unico in atti dal 05/08/2009 Repertorio n.: 3539, a
seguito del quale la signora [redacted]

[redacted], acquistava l'unità immobiliare di
cui trattasi.

Registrazione: Sede: Compravendita (n. 27458.1/2009)
Riferito limitatamente a corpo unico.

4.2.5 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti

Nessuno

4.2.6 Misure penali

Nessuna

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Amministrazione: Studio
P.zza IV Novembre, 4, 20124 Milano (MI)

Mail: [redacted] com

Tel:



Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 1300,00 circa

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile anno 2017 :	€	1.395,83
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile anno 2017/2018:	€	3.130,43
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile anno 2018/2019:	€	1.469,60
Spese di gestione immobili insolute anni precedenti	€	9.994,99
Totale spese straordinarie già deliberate e già scadute	€	1.318,00
Totale spese condominiali scadute ed insolute al 11/09/2018	€	17.308,85

Totali delle spese arretrate relative a condomini morosi al 11.09.2018:

€ 88.439,30

Cause in corso: n.2 per un totale di € 40.500,00

Millesimi di proprietà:

16,82 (proprietà) rilevati dall'atto di compravendita

193,42 comunicati dall'Amministratore in carica

Cod.	Descrizione tabella	Millesimi
1	PROPRIETA'	16,8200
2	GESTIONE	18,0100
3	ASCENSORE B	120,8200
4	RISCALDAMENTO	17,7600
5	ACQUA	2,0000
6	AUTOCLAVE	18,0100
7	TINTEGGIATURA SCALA B	16,8200

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

possibile partecipando alle quote per l'uso non pagate all'origine della costruzione e installando una piattaforma mobile per il superamento di una sola rampa di scala.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:

si rimanda al regolamento di condominio. Allegato I. Inoltre:

- Costituzione di Servitù di passo carraio a favore del fabbricato di viale Sarca N.187.

- Il terrazzo di copertura al quarto piano non fa parte degli enti comuni , ma è di proprietà particolare in quanto annesso all'appartamento identificato con il N.46 nella pianta di detto piano riportata nel tipo planimetrico allegato sotto "B" al citato atto del notaio Bottaro in data 10 maggio 1983 REP.77266/9660.

- Il locale dove si trova l'impianto di riscaldamento e l'impianto stesso , sono al servizio anche dei piani terreno , rialzato e primo del contiguo fabbricato di viale Sarca 187 , con obbligo della proprietà di detto contiguo stabile di concorrere alle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria di detti locali e ed impianto di riscaldamento nonché alle spese di riscaldamento stesso in ragione del 17.75% .

- La manutenzione ordinaria e straordinaria del tetto di quella porzione del condominio in oggetto sito al piano terreno adibito a magazzino-uffici al subalterno 58 del mappale 63 , è ad esclusivo carico del proprietario della porzione medesima.

- È vietato il sopralzo del condominio in oggetto , come è pure vietata l'edificazione sul cortile e sull'area comune.

Attestazione Prestazione Energetica:

Non è stata reperita sul posto alcuna Attestazione Energetica però è stata presentata al notaio _____ luglio 2009. Allegato H

Avvertenze ulteriori:

Il futuro aggiudicatario dovrà informarsi presso l'amministratore dello stabile, al fine di



conoscere gli importi aggiornati, riguardanti eventuali spese condominiali insolute, relativamente agli ultimi due anni di esercizio (prima della data di aggiudicazione), nonché ad eventuali quote di oneri dovuti per lavori di manutenzione già effettuati, in corso, e/o deliberati che, ai sensi delle disposizioni attuative del Codice Civile, rimarranno in carico agli aggiudicatari delle unità immobiliari.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 Attuali proprietari
Immobile A -

6.1.1.A Attuale proprietario

Attuale proprietario risulta essere, dal 30/07/2009 a oggi:

[redacted] proprietà per 1/1

divenuta proprietaria in forza di atto di compravendita scrittura privata con sottoscrizione autenticata, a firma del [redacted] aio in BUCCINASCO, in data 30/07/2009. Nota presentata con modello UNICO in atti 05/08/2009 Repertorio n.: 3539

Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 27458.1/2009)

Riferito limitatamente a corpo unico.

6.2 Precedenti proprietari
Immobile

6.2.1 Situazione degli intestati dal 25/09/2003.

Proprietari dal 25/09/2003 fino al 30/07/2009 risultano essere i signori:

[redacted] Proprietà per 1/2 fino al 30/07/2009

[redacted] Proprietà per 1/2 fino al 30/07/2009

divenuti proprietari in forza di atto di compravendita, scrittura privata con sottoscrizione autenticata, a firma del [redacted] io in Milano, in data 25/09/2003. Nota presentata con Modello UNICO in atti del 13/10/2003 Repertorio n.: 153162

Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 54205.1/2003)

Riferito limitatamente a corpo unico.

6.2.2 Situazione degli intestati dal 14/04/2001

Proprietari dal 14/04/2001 fino al 23/09/2003 risultano essere i signori:

1. [redacted] Proprietà per 1/6 fino al 25/09/2003

2. [redacted] prietà per 1/6 fino al 25/09/2003

[redacted]

4. [redacted] Proprietà per 2/6 fino al 25/09/2003

divenuti proprietari in forza di atto di Denuncia (Nei Passaggi Per Causa di Morte) del 14/04/2001 protocollo n. 1156139 in atti dal 04/12/2001.

Registrazione: Sede: Successione ([redacted] 2001)

Riferito limitatamente a corpo unico

6.2.3 Situazione degli intestati dal 21/06/1999

Proprietari dal 21/06/1999 fino al 14/04/2001 risultano essere i signori:

1. [redacted] Proprietà per 1/3 fino al 14/04/2001

[redacted]

3. [redacted] F Proprietà per 1/3 fino al 14/04/2001



divenuti proprietari in forza di atto di compravendita, scrittura privata con sottoscrizione autenticata, a firma del [redacted] Milano, in data 21/06/1999. Voltura in atti dal 17/05/2000 Repertorio n.: 143692. Registrazione: Assegnazione Beni Sociali (n. 344702.2/1999)
Riferito limitatamente a corpo unico

6.2.4 Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

Dai dati derivanti dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 risultava essere proprietaria fino al 21/06/1999 la società:

Riferito limitatamente a corpo unico

7. PRATICHE EDILIZIE

7.1 Conformità edilizia: conforme

In data 04.12.2018 ho fatto richiesta per accedere agli atti presso l'ufficio "Visure Atti" del Comune di Milano e prendere visione del fascicolo edilizio relativo all'immobile staggito. Successivamente a tale richiesta, ho ricevuto in data 18.12.2018 una comunicazione da parte dell'Ufficio Visure di via Bernina con richiesta di ritiro lettera relativa a viale Sarca n.187 nella quale si comunicava che: " vista l'istanza in atti P.G. n. 536507 del 04.12.2018-pratica n.Prog. 41185/2018 si comunica che, dalle ricerche effettuate presso gli archivi e gli uffici interessati, gli atti di fabbrica risultano irreperibili in quanto, come da informativa del Settore Cittadella degli Archivi, risultavano prelevati in data 24.09.1962 da altri uffici e mai restituiti..."

Dichiarazione di Abitabilità : anche questo documento non è disponibile nell'Archivio Comunale.

Avendo esaminato le varie documentazioni e gli atti di compravendita si deduce che l'immobile staggito si può ritenere conforme.

7.2 CONFORMITÀ URBANISTICA: conforme

Appartamento [A/3]

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità: **nessuno**

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari: **nessuna**

Note sulla conformità: **nessuna**

7.3 CONFORMITA' CATASTALE: conforme

Alla data del sopralluogo 20.11.2018 l'immobile staggito risulta corrispondente all'ultima scheda catastale in atti del NCEU del 30.06.2009 protocollo n. M10552228. Allegato C.



DESCRIZIONE CORPO A [A/3]

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un appartamento sito in Viale Sarca, n. 187, Milano (MI) posto al piano terzo consistente in due locali, soggiorno con angolo cottura e balcone, camera letto, bagno con balcone e ripostiglio.

Si accede all'immobile, posizionato al piano terzo, attraverso il cortile situato sul lato destro, rispetto l'accesso principale da viale Sarca, n.187. (spiazzo esterno con posti auto)

Lo stabile è dotato anche di ascensore che, però, nonostante la debitrice non abbia approvato la costruzione e quindi pagato le quote, in questo periodo lo si può utilizzare. Comunque allo sbarco ascensore per accedere al piano occorre fare una rampa di scale.

L'appartamento si presenta in condizioni buone ed è stato ristrutturato ad eccezione dei balconi che non sono pavimentati ma presentano un battuto di cemento. Le finiture interne sono normali e di buona manutenzione.

L'appartamento non è dotato né di cantina né di solaio.

Superficie commerciale: mq 53

Piano: 3°

Anno di costruzione: ante 1967

Stato manutentivo: internamente buono; facciate esterne: mediocri

Destinazione d'uso: residenziale

Accessibilità ai soggetti diversamente abili: positiva con l'installazione di una piattaforma mobile per il superamento di una sola rampa di scala per accedere all'ingresso dell'appartamento. (la fermata avviene sul pianerottolo intermedio).

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE CORPO A

Componenti edilizie e costruttive

Muratura	Tipologia: mattoni e cemento armato Condizioni: discrete
Infissi esterni	Tipologia: serramenti in alluminio laccato colore bianco con vetrocamera, provvisti di tapparelle in PVC. Presenti n.4 di cui: 1 soggiorno/angolo cottura, 1 camera letto, 1 bagno, 1 ripostiglio, 1 porta ingresso blindata. Condizioni: buone
Infissi interni	Tipologia: presenti n.4 porte interne n.1 Porta camera da letto a battente in noce tanganica n.1 Porta bagno a battente in noce tanganica n.1 Porta ripostiglio a battente in noce tanganica n.1 Porta di ingresso a battente blindata in noce tanganica Condizioni: buone.
Pavimentazione interna	Tipologia: listoni in parquet a correre colore medio essenza iroko Compreso anche il locale bagno Condizioni: buone
Plafoni	Tipologia: intonaco civile Condizioni: discrete ad eccezione di una macchia dovuta ad una perdita provocata dal piano superiore già sistemata.
Rivestimento	Materiale: intonaco civile nei locali Rivestimento bagno i: piastrelle in ceramica colore avorio effetto marmo dimensioni 20 x 20 Condizioni: buone
Impianti	



Antenna collettiva	Presente parabolica sul balcone lato strada
Citofono	Presente
Elettrico	Tipologia: sottotraccia. Certificazioni: non presenti
Gas	Tipologia: tubazioni esterne
Idrico	Tipologia: sottotraccia 1° servizio: solo wc; 2° servizio: vasca a sedere e lavabo Condizioni: mediocri Certificazioni: nessuna
Termico	Presente radiatori in alluminio colore bianco. Impianto non funzionante chiuso per mancato pagamento. Caldaia a gas per produzione acqua calda installato sul balcone facciata esterna lato cortile. Assente libretto caldaia e certificazioni impianto .
Ascensore	Presente ma occorre pagare la quota ascensore

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Superficie commerciale delle unità immobiliari, secondo la norma UNI 15733 ex 10750.
In particolare sono stati adottati i seguenti parametri:

100%	Superfici	calpestabili, delle superfici pareti divisorie interne, delle superfici pareti portanti interne e perimetrali
50%	Superfici	pareti perimetrali confinanti con altra proprietà
25 %	Superficie	balcone
30%	Superficie	balcone chiuso su due lati

Superfici Equivalenti in Base ai Criteri Estimativi della norma e allegato C al D.P.R. n. 138/98				
Destinazione	Parametro	Superficie reale Potenziale mq	Coeff(%)	Superficie equivalente (mq)
Appartamento	Superficie potenziale	52,00	100%	52,00
Balcone		2,09	25%	0,52
Balcone		2,27	30%	0,68
Totale				53,20
TOTALE CON ARROTONDAMENTO				53,00



VALUTAZIONE IMMOBILE**8.1 Criterio di stima**

Per garantire una stima il più possibile coerente con le condizioni di mercato, con la zona in cui è situato l'immobile, con le condizioni, le caratteristiche e l'età dell'unità immobiliare di cui trattasi, ho attuato una ricerca basata sui valori forniti dagli enti e osservatori sotto riportati e sulle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone del confronto estimativo.

Ho adottato il Metodo di Stima Sintetico Compativo, con aggiustamenti sistematici ai prezzi di mercato rilevati, in base alle caratteristiche degli immobili di confronto, rispetto alle corrispondenti caratteristiche qualitative dell'immobile oggetto di stima.

Di conseguenza dalla risultanza del **"valore di base"** ritengo che il criterio estimativo debba essere integrato comunque con l'applicazione dei coefficienti correttivi previsti.

8.2 Fonti di informazione**Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Milano****Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano****O.M.I.**

Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia delle Entrate –1° semestre 2018:
Provincia: Milano (MI), Codice zona:D34, Fascia:Periferica Sarca-Bicocca
€ 1500 / 2100 abitazioni di tipo economico

O.S.M.I.

Prezzi di mercato Borsa Imm.re di Milano – TeMA servizi immobiliari per l'Edilizia
Camera di Commercio 1° semestre 2018
codice 251 Decentramento – Fulvio Testi Bicocca
€ 2100 / 2700 appartamenti ristrutturati

Agenzie Immobiliari di zona

Tempocasa Milano –
Tecnoreteimmobiliare
€ 1800 / 2200 campione di zona

Considerando tutti gli elementi sopra descritti ritengo che il prezzo unitario (prezzo al mq.) possa essere stimato in €/mq 2.000,00

Superfici Equivalenti in Base ai Criteri Estimativi della norma e allegato C al D.P.R. n. 138/98			
Destinazione	Superficie Equivalente(mq)	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento	53	2.000,00	106.000,00

Valore di stima immobile libero : € 106.000,00



8.5 Adeguamenti e correzioni della stima (U.I. libera)

Riduzione del 5% per la differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per l'assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:(€ 106.000,00 – 5.300,00 = € 100.700,00)	100.700,00
Rimborso di spese condominiali: € 1.300,00 x 2 anni	- 2.600,00
Totale	98.100,00

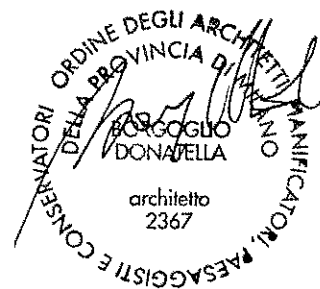
Prezzo di vendita Base Asta del lotto Libero €. 98,000.00

data generazione:
Milano, 6 febbraio 2019

L'Esperto alla Stima
Donatella Borgoglio Motta

ALLEGATI:

- A Documentazione Cartografica;
- B Fotografie interne ed esterne del bene;
- C Planimetria Catastale

**ALLEGATI SU FOGLIO SEPARATO:**

- E. Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, nonché delle iscrizioni ipotecarie;
- F. Descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze
- G. Documento richiesta di Visura Atti
- H. Atto Notarile
- I. Documento Agenzia delle Entrate
- J. Stato Debitorio con il Condominio
- K. Certificati di avvenuta consegna

