

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **XXXXXXX**

contro: **XXXXXXX**

N° Gen. Rep. **1626/2018**

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. ssa Maria Gabriella Mennuni**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto Unico

Appartamento - Milano, Via Don Bartolomeo Grazioli n. 2



Esperto alla stima: Cristina Marchesi
Email: cristinamarchesiarchitetto@gmail.com
Pec: marchesi.14694@oamilano.it



INDICE SINTETICO LOTTO UNICO: Bene in Via Don Bartolomeo Grazioli n. 2 - Milano

1. **Dati Catastali**
Corpo: A
categoria: abitazione di tipo popolare [A4]
Dati Catastali: Fg 71, particella 142, sub 21
2. **Possesso**
Corpo A: occupato dall'esecutato e dalla sua famiglia
3. **Creditori Iscritti diversi dal precedente**
Corpo: A
Creditori Iscritti: nessuno
4. **Comproprietari non esegutati**
Corpo: A
Comproprietari non esegutati: nessuno
5. **Continuità delle trascrizioni**
Corpo: A
Continuità delle trascrizioni: si
6. **Prezzo al netto delle decurtazioni**
Corpo: A
Prezzo da libero quota di 1/1 al netto delle decurtazioni Lotto unico: € 123.000,00



Beni in **Milano**
Via Don Bartolomeo Grazioli n. 2

LOTTO 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Trattasi di un'unità immobiliare (A/4) ad uso residenziale ubicata al piano 3° del fabbricato posto in Via Don Bartolomeo Grazioli n. 2

A Identificativo corpo:

Abitazione di tipo popolare [A/4] sita in Milano (MI), Via Don Bartolomeo Grazioli n. 2

L'unità immobiliare a destinazione residenziale è posta al piano terzo del fabbricato ed è risultata composta, al momento del sopralluogo, da due locali e servizi.

L'unità non è dotata di cantina/solaio pertinenziale.

Quota e tipologia del diritto

- XXXXXXX nato in XXXXXXXX il XX/XX/XXXX, c.f. XXXXXXXX, per proprietà per 1/1;

Pignoramento: quota di 1/1 a favore di XXXXXXXX Comproprietari non eseguiti:
nessuno

Identificato al catasto Fabbricati di Milano:

Intestazione:

- XXXXXXXX nato in XXXXXXXX il XX/XX/XXXX, c.f. XXXXXXXX, per proprietà per 1/1

Abitazione di tipo popolare: Fg. 71 Mapp. 142 sub 21 - Cat A/4, - zona cens. 3 – classe 4, consistenza vani 4 – sup. catastale totale 80 mq, totale escluse aree scoperte 80 mq - rendita € 444,15– VIA DON BARTOLOMEO GRAZIOLI n. 2 piano: 3

Dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- Istrumento (Atto Pubblico) del 15/05/1997 in atti dal 11/02/2000 (n. 13344.1/1997)
- Variazione del 01/01/1992 Variazione Del Quadro Tariffario;
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

Coerenze dell'unità come da rogito

Proprietà di terzi da due lati, Via Pellegrino Rossi, cortile comune.
Salvo errori e come meglio in fatto.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

Alla data del sopralluogo (25/03/2019) l'immobile in oggetto è risultato sostanzialmente corrispondente alla scheda catastale presentata al N.C.E.U. in data 30/12/1939, a meno di quanto segue:

- presenza di portafinestra anziché finestra con piccolo balconcino sul fronte strada in corrispondenza dell'ultimo locale con affaccio su Via P. Rossi.

(All. N.3: ultima scheda catastale presentate al NCEU in data 30/12/1939, visura catastale ed estratto di mappa)



2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

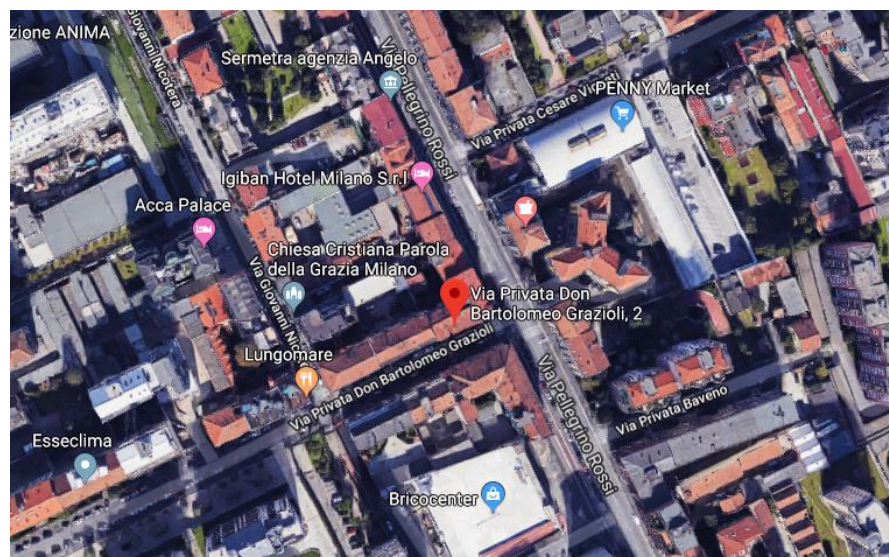
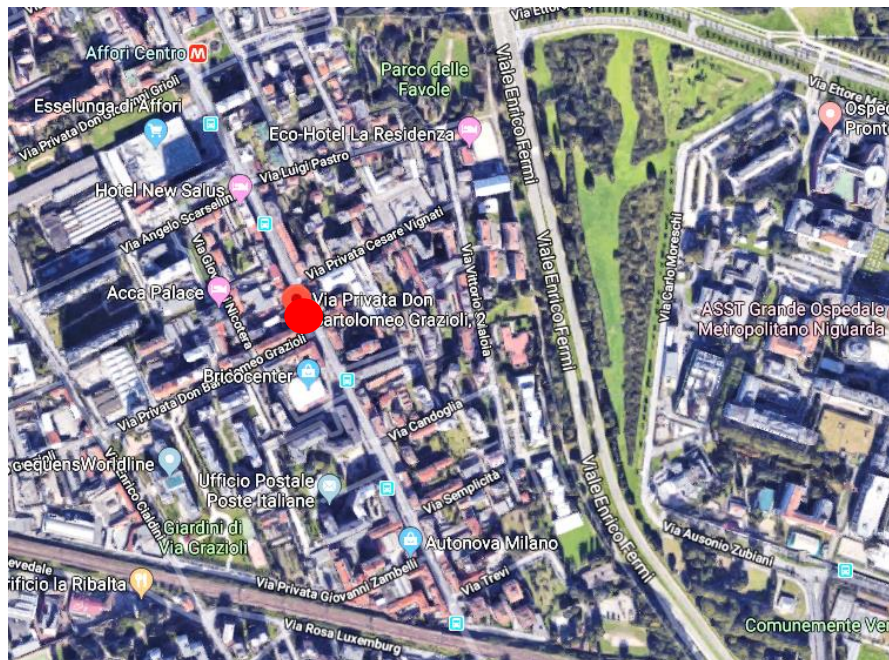
Caratteristiche zona: Il fabbricato, di cui è parte il bene in oggetto, è ubicato in zona periferica nord di Milano, in posizione ad angolo tra Via Privata Don Bartolomeo Grazioli e Via Pellegrino Rossi, nel quartiere Affori (zona 9). La zona è del tipo misto a residenziale e commerciale.

Area urbanistica: a traffico sostenuto con possibilità di parcheggio difficoltosa; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: prevalentemente residenziale e commerciale

Principali collegamenti pubblici: discreta presenza nelle immediate vicinanze di servizi per il trasporto pubblico di superficie che collegano al centro (linea autobus n. 70 e n. 82) e sotterranei con la fermata "Affori Centro" Metropolitana linea M3".

Servizi offerti dalla zona: discreta presenza nelle vicinanze di negozi per la distribuzione al dettaglio in tutti i principali settori merceologici, uffici pubblici, poste, banche, scuole, supermercati e spazi verdi. Si segnala nelle immediate l'ospedale Niguarda ed il Politecnico di Milano sede Bovisa.



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

La scrivente ha effettuato il sopralluogo in data 25/03/2019 alla presenza del custode nominato, Avvocato Valentina Odero, e della moglie del Sig. XXXXXXXXXX, esecutato, procedendo ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale del bene in oggetto, con rilievo metrico, a vista e fotografico.

La signora ha dichiarato di vivere nell'immobile con il figlio di anni 2 e con il marito, Sig. XXXXX, esecutato.

- ✓ Dall'indagine effettuata presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate, alla data del 06/03/2019, non risultano in essere contratti di locazione/comodato, per l'immobile in oggetto, a nome del debitore quale dante causa.

(ispezione agenzia entrate e risposta degli uffici competenti, all. N.5)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa e dal certificato notarile in atti facente stato alla data del 24/10/2018, implementati dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo all'esecutato e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Milano 1, per nominativo e per immobile, alla data del 19/04/2019, si riporta quanto segue:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico/ Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**4.2.1 Iscrizioni:**

Iscrizione a Milano 1; in data 26/02/2009 ai nn. 9372/1763 relativa ad **Ipoteca Volontaria – Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario** costituita con atto a firma del Dott. XXXXXXXXXX Notaio in Milano in data 23/02/2009, Rep nn. 18518/14312 a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede in XXXXX (XX) cf. XXXXXXXXXX, a carico del sig. XXXXXXXXXX, esecutato, per quota di 1/1, gravante sulla piena proprietà dell'immobile oggetto, cor-rettamente identificato.

Importo capitale: € 180.000,00

Importo complessivo: € 360.000,00

Tasso interesse annuo 5,36%

Debitori non datori di ipoteca:

XXXXXXXX nata a XXXXXXX (XX) il XXXXXXX, c.f. XXXXXXX;

XXXXXXXX nato a XXXXXXX (XX) il XXXXXXX, c.f. XXXXXXX.

4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento: - **Atto di Pignoramento Immobiliare del 02/08/2018** rep. n.28552 promosso da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede in XXXXX (XX) cf. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, **Trascritto a Milano 1 in data 09/10/2018 ai nn.**



76881/52973, contro il Sig. XXXXXXXXXXXX, esecutato, per quota di 1/1, gravante sulla piena proprietà dell'immobile oggetto, correttamente identificato.

(Duplo Nota di Trascrizione del Pignoramento, all. N.1)

4.2.3 **Altre trascrizioni:**

Nessuna.

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

Effettuato dalla scrivente. Non si rilevano ulteriori formalità rispetto al certificato ipotecario in atti.

4.3 Misure Penali

Nessuna risultante dai RR.II

(ispezione Agenzia Territorio Milano 1 mediante servizio di consultazione telematica per nominativi e per immobili + note estratte dalla scrivente, all. N.4)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE (Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri):

Situazione Condominiale, Spese Scadute, Eventuali Problematiche

La scrivente ha provveduto a richiedere a mezzo mail all'amministrazione del condominio, Studio XXXXXXXXXXX, la posizione debitoria per l'immobile in oggetto, relativa ai soli ultimi due anni di esercizio, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, copia del regolamento condominiale, indicazioni dei millesimi dell'unità, indicazioni circa la presenza o meno di cause in corso, eventuali interventi di manutenzione straordinaria, eventuali problematiche strutturali, eventuali altre informazioni da riportare all'eventuale futuro acquirente.

Si riporta, come da riscontro con documentazione allegata ricevuto sempre a mezzo mail in data 19/04/2019 dall'amministratore, alla cui lettura si rimanda, quanto segue:

Spese scadute:

- rate condominiali insolute ultime 2 gestioni: all. 1 € 532.00, all. n. 2 € 1769.97 a preventivo, all. 3 € 212.19

Totale € 2.514,00 (come riferite dall'amministratore)

Spese di gestione:

Spese medie annue: Euro 1.700,00 circa (come riferite dall'amministratore)

millesimi proprietà: 53,2500 (come da allegato n. 4)

L'amministratore riporta che non ci sono problematiche con i vicini, che è in previsione il rifacimento delle facciate e che è ancora in corso una causa condominiale con oggetto le mansarde all'ultimo piano.

Si riporta, per completezza d'informazione, che le suddette mansarde (oggetto di Procedura Fallimentare e tutt'ora all'asta) sono gravate dalla seguente formalità:

- Domanda Giudiziale derivante da Azione Negatoria del 30/07/2012 rep. 56389/2012, trascritta a Milano 1 in data 02/05/2013 ai nn. 22215/16314, a favore del Condominio di Via Don Bartolomeo Grazioli n. 2 e di tutti i condomini (compreso il Sig. XXXXXXXXXXX) contro i proprietari dei suddetti immobili, ubicati al piano 4°.

(Nota di trascrizione, all. N.4)

Dal documento di valutazione dell'amianto nel condominio, ricevuto dall'amministratore, risulta inoltre che non è necessario alcun intervento nel fabbricato.

Si allega infine il regolamento di Condominio alla cui lettura si rimanda.

(Comunicazione mail + allegati e Regolamento di Condominio, all. N.5)



Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: si rimanda al Regolamento di Condominio

Attestazione Prestazione Energetica: assente

L'immobile oggetto della presente, con impianto di riscaldamento Autonomo è risultato sprovvisto, a seguito di consultazione al CEER, al momento del sopralluogo, di Attestato di Prestazione Energetica.

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

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 (decreto di trasferimento), ai sensi dell'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 dal certificato notarile in atti facente stato alla data del 24/10/2018, implementati dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo all'esecutato e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Milano 1, per nominativo e per immobile, alla data del 19/04/2019, si riporta quanto segue:

6.1. Attuali proprietari:

XXXXXXXXXX dal Sig. XXXXXXXXXX XXX per compravendita con atto a rogito Notaio XXXXX XXXXXXXX di Milano in data 23/02/2009 n.18517/14311 di rep., **trascritto a Milano 1 in data 26/02/2009 ai nn. 9371/5828.**

Al quadro "D" della nota di trascrizione quanto segue:

"IL SIGNOR XXXXXXXXXX VENDE AL SIGNOR XXXXXXXXXX CHE ACQUISTA IN COMUNE DI MILANO, VIA GRAZIOLI N.2 LA SEGUENTE UNITA' IMMOBILIARE CHE LE PARTI COSI' DESCRIVONO: - APPARTAMENTO POSTO AL PIANO TERZO COMPOSTO DA DUE LOCALI E SERVIZI.AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELLA LEGGE DEL 6 MARZO 1998 N.40, IL SIGNOR XXXXXXXXXX IN QUANTO CITTADINO XXXXXXXXXX, DICHIARA DI ESSERE IN POSSESSO DI REGOLARE PERMESSO DI SOGGIORNO, CHE ESIBISCE, E DI ESSERE RESIDENTE IN ITALIA, OVE SVOLGE LA SUA ATTIVITA' LAVORATIVA E DICHIARA DI ALTRESI' DI CONOSCERE E COMPRENDERE L'ITALIANO.SI PRECISA CHE IL SIG. XXXXXXXXXX (COGNOME) XXXX (NOME) NATO A XXXXX (XXXXXXXXXX) IL XXXXXXXXXX".

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

(copia conforme atto reperita in Conservatoria + nota di trascrizione, all. N.2)

2.2. Precedenti proprietari (al ventennio):

6.2.1. al Sig. XXXXXXXXXX la piena proprietà dell'immobile in oggetto è pervenuta dal Sig. XXXXXXXXXX per compravendita con atto a rogito Notaio Dott. XXXXXXXXXX di Cinisello Balsamo (MI) in data 15/05/1997 n. 633/370 di rep., **trascritto a Milano 1 in data 23/05/1997 ai nn. 19094/13344.**

(note di trascrizioni dei titoli estratte dalla scrivente, all. N.2)

7. PRATICHE EDILIZIE A:

Il fabbricato, di cui è parte l'immobile oggetto della presente, è stato edificato in anteriore al 1° settembre 1967, come da titoli rinvenuti dagli Uffici preposti, a seguito di Istanza Accesso atti Edilizi presentata al Comune Settore Edilizia Privata di Milano per la visione degli atti di fabbrica con tipi grafici e per eventuali successive pratiche edilizie:



- Nulla Osta del 1928 e Licenza di Occupazione n. 1066 atti n. 93209/17617 del 27/10/1928 per la costruzione del fabbricato originario composto da tre piani fuori terra: piano terra, primo e secondo.
- Nulla Osta atti n. 51940/933 del 01/05/1933 e Licenza di Occupazione atti n. 120682/22191 del 27/08/1934: il fabbricato di Via Grazioli n. 2 subisce un sopralzo tramite l'edificazione del piano terzo (composto da 11 locali ad uso abitazione) e del piano 4°- sottotetto (1 solo locale ad uso abitazione).
Non sono state rinvenute varianti successive dagli Uffici preposti per le modifiche riscontrate (ved. Punto 7.1).

Si riporta, per completezza d'informazione, che successivamente, per il fabbricato di cui il bene è parte, sono state presentate le seguenti pratiche per il piano 4° mansardato:

- Domanda di Condonò P.G. 348752 del 1986 e seguente Concessione in Sanatoria n. 11196 del 11/05/1998 per la trasformazione di sottotetto in abitazione.
- D.I.A. PG 200652/2006 del 01/03/2006 e successiva Variante PG 203467/2008 del 05/03/2008 per recupero abitativo del sottotetto finalizzato alla formazione di n. 6 unità immobiliari ad uso abitativo e ristrutturazione edilizia, con dichiarazione di fine lavori P.G. 789703/2010 del 13/10/2010.

(Istanza Accesso atti, Nulla Osta del 1928 e Licenza di Occupazione n. 1066 atti n. 93209/17617 del 27/10/1928 + stralcio tipi grafici significativi; Nulla Osta atti n. 51940/933 del 01/05/1933 e Licenza di Occupazione atti n. 120682/22191 del 27/08/1934 per l'edificazione del piano terzo + stralcio tipi grafici significativi; all. N.3- Pratiche edilizie)

7.1 Conformità edilizia, catastale e urbanistica:

Identificativo corpo: A

Alla data del sopralluogo (25/03/2019) l'immobile in oggetto è risultato sostanzialmente corrispondente alla scheda catastale presentata al N.C.E.U. in data 30/12/1939 ed ai tipi grafici allegati ai titoli autorizzativi, a meno di quanto segue:

- presenza di portafinestra anziché finestra con piccolo balconcino sul fronte strada in corrispondenza dell'ultimo locale con affaccio su Via P. Rossi.

Nei tipi grafici allegati ai titoli edilizi (licenza di occupazione) non è rappresentato il piccolo balconcino di circa 0,90 mq (così come non sono rappresentati gli altri balconcini al piano terzo) con parapetto in ferro presente in facciata su Via Pellegrino Rossi in corrispondenza dell'ultimo locale con affaccio su Via P. Rossi.

Il suddetto balconcino (come gli altri allo stesso piano), pur non rappresentato nella scheda catastale del 1939 e nei tipi grafici allegati ai titoli di edificazione, parrebbe risalire, per tipologia, caratteristiche architettoniche e vetustà dei materiali, agli anni di costruzione del fabbricato.

Pertanto, per regolarizzare la difformità riscontrata, si consiglia il futuro eventuale acquirente (previa verifica dell'iter burocratico tramite proprio professionista di fiducia) di presentare una pratica edilizia onerosa a sanatoria con contestuale aggiornamento catastale.

Tali documentazioni, comprese di oblazione, aggiornamento catastale e parcelle professionali di tecnici abilitati, hanno un costo indicativo di Euro 3.500,00 (fatte salve eventuali future diverse determinazioni degli organi preposti).

Il fabbricato, di cui è parte l'immobile in oggetto, secondo il vigente PGT del Comune di Milano, risulta azzonato in ARU (Titolo II – Capo II) - Tessuti di rinnovamento urbano (Art. 17.2) L'immobile ricade inoltre nell'area "Contesti archeologici – Tracciati stradali storici e zone sensibili (fasce di 100 m).



8-Descrizione - calcolo della consistenza

Il bene oggetto della presente è parte di un fabbricato condominiale con conformazione ad "L" posto ad angolo tra Via Grazioli e Via Pellegrino Rossi, in Via Privata Don Bartolomeo Grazioli n. 2.

L'edificio, realizzato negli anni '30, è composto da 5 piani fuori terra compreso il piano terra, adibito a negozi, ed il piano quarto mansardato, realizzato in epoca successiva (metà anni '2000). L'ingresso al fabbricato avviene dalla Via Privata Don Bartolomeo Grazioli n. 2 mediante un portone pedonale e carraio a doppia anta a battente di immissione al cortile interno; dall'androne di ingresso si accede al corpo scala, privo di ascensore, che collega i piani dell'edificio.

Le facciate dell'edificio sono ricche di ornamenti (fregi, timpani, etc.) tipici dell'epoca di costruzione del fabbricato, ed hanno trattamento materico differenziato; il piano terra del fabbricato e la porzione ad angolo sono rivestite con lastre di pietra di colore grigio mentre la parte superiore e laterale sono intonacate di colore rosso mattone. I prospetti interni, che racchiudono il cortile condominiale, sono tinteggiati di colore giallo ocra. I balconi del primo e del secondo piano, dei prospetti principali, sono costruiti con elementi di pietra e calcestruzzo e sono più aggettanti rispetto ai piani superiori. I balconi del terzo piano e quelli del cortile interno sono caratterizzati da parapetti in ferro battuto. La copertura è a doppia falda inclinata con la presenza di una serie di abbaini che affacciano su strada.

Il fabbricato, privo di il servizio di portineria e di vano ascensore, è caratterizzato da un unico corpo scala; dal sommario esame a semplice vista, si presenta in condizioni di manutenzione e di conservazione sufficiente, seppur necessitante di ripristino delle facciate.

L'unità immobiliare in oggetto è posta al piano terzo del fabbricato, con doppia esposizione, a nord-est su Via Pellegrino Rossi ed a sud-ovest sul cortile comune; è risultata composta, al momento del sopralluogo, da un corridoio di ingresso, una cucina abitabile, due locali ed un bagno finestrato (attrezzato con lavabo, vaso, bidet e doccia) con relativo antibagno (attrezzato con attacchi lavatrice).

Si riporta la presenza di un piccolo balconcino, di circa 0,90 mq, (ubicato nell'ultimo locale con affaccio su Via P. Rossi) con parapetto in ferro ed affaccio su strada che, pur non rappresentato nella scheda catastale del 1939 e nei tipi grafici allegati ai titoli di edificazione del 1934, parrebbe risalire alla data di costruzione del fabbricato.

H. interna mt. 3,25 circa.

L'unità è sprovvista di cantina/solaio pertinenziale.

(Per una descrizione più esaustiva si rimanda al rilievo fotografico, all. N.6)

8.1- Caratteristiche descrittive:

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, è persa in stato di conservazione e manutenzione modesto/sufficiente, necessitante di manutenzione e ripristino delle finiture, ormai datate, e di revisione degli impianti.

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



<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	finitura: intonaco + mani di pittura condizioni: sufficienti seppur con porzioni necessitanti di nuova imbiancatura
<i>Pareti (interne):</i>	finiture: intonaco + mani di pittura condizioni: sufficienti seppur con porzioni necessitanti di nuova imbiancatura
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	Rivestimento in piastrelle di ceramica; ubicazione: cucina e bagno condizioni: modeste
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: in parquet a listelli ubicazione: camere e disimpegni condizioni: sufficienti
	materiale: in piastrelle di ceramica; ubicazione: cucina e bagno condizioni: modeste
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta e singola a battente materiale: serramenti in alluminio con vetri doppi in condizioni sufficienti con scuri in legno a protezione in condizioni modeste, risalenti all'epoca di edificazione del fabbricato
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: ad anta singola a battente in legno con inserti vetrati ed in legno di tipo semplice quella del bagno; condizioni: modeste, risalenti all'epoca di edificazione
<i>Porte di primo ingresso:</i>	tipologia e materiale: di tipo blindato pannellata in legno sulle due facce; condizioni: sufficienti
<i>Impianti: Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia condizioni: a semplice vista non a norma; NON si sono rinvenute le certificazioni: si consiglia verifica.
<i>Idrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: apparecchi sanitari e lavello cucina
<i>Acqua calda sanitaria (impianto):</i>	tipologia: Autonomo tramite caldaia a gas ubicata in cucina; Certificazioni: NON rinvenute, si consiglia verifica anche per posizionamento ed esalazioni
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: Autonomo tramite caldaia a gas ubicata in cucina; Certificazioni: NON rinvenute, si consiglia verifica anche per posizionamento ed esalazioni diffusori: caloriferi; condizioni: sufficienti
<i>Condizionamento (impianto):</i>	presente predisposizione di tipo a split
<i>Rivestimento facciate (componente edilizia):</i>	il piano terra del fabbricato e la porzione ad angolo sono rivestite con lastre di pietra colore grigio mentre la parte superiore e laterale sono intonacate di colore rosso mattone condizioni: sufficienti seppur necessitanti di manutenzione e ripristino intonaco. I prospetti interni, che racchiudono il cortile condominiale, sono tinteggiati di colore giallo ocra. condizioni: modeste



Scala condominiale
(componente edilizia): tipologia: rampa centrale
rivestimento in beola risalente all'epoca di costruzione con parapetti a bacchette in ferro lavorate e corrimano in legno.
Condizioni: sufficienti /dell'epoca di costruzione

Portone d'ingresso: a doppio battente in alluminio ottonato e vetro con sopraluce vetrato
Condizioni: nella norma

Portineria: assente

Ascensore: assente

Citofono (impianto): presente

Stato di conservazione
interna del bene: modesto/sufficiente, necessitante di manutenzione e ripristino delle finiture,
ormai datate, e di revisione degli impianti.

Stato di conservazione
e manutenzione parti
comuni: sufficiente

8.2- Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie "lorda commerciale" dell'unità è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (DPR n. 138 del 23/03/1998 ed ex UNI 10750/2005) come segue:

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda mq circa	Coeff.	Superficie commerciale lorda mq circa
Appartamento P.3	sup lorda di pavimento	81,00	100%	81,00
		81,00		81,00

Note: tenuto conto della tolleranza di approssimazione delle schede e del rilievo (tolleranza del 2/4 %), ininfluenza ai fini della stima. Si ricorda che il bene viene valutato a corpo e non a misura.

Note: la valutazione dell'unità è comprensiva anche del piccolo balconcino pur non conteggiando la superficie dello stesso, ininfluenza sul valore complessivo dell'unità.

9 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

9.1 Criterio di stima:

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

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

È stata effettuata un'indagine sui dati espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona,



per proprietà aventi caratteristiche consimili.

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

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

9.2 Fonti di informazione:

Agenzie immobiliari in zona, annunci immobiliari nella zona per tipologie consimili, portale aste tribunale di Milano per immobili nella zona e nel medesimo fabbricato, borsino immobiliare.it;

- Osservatori del mercato:
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agazia del Territorio - 2° semestre 2018 piazza di Milano- zona: Periferica/Bovisasca, Affori, P. Rossi, Comasina

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, la scrivente ritiene di assegnare alla piena proprietà dell'unità immobiliare descritta nella presente relazione, valutata per la sua attuale, intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie; nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentata all'ispezione peritale, tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta e della particolarità di una vendita giudiziaria, (esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice e sommario sopralluogo visivo, nei limiti del mandato ricevuto) con le eventuali spese tecniche di regolarizzazione edilizia/catastale e le eventuali spese condominiali insolute relative ai soli ultimi due anni di esercizio aggiornate rispetto alla data di aggiudicazione (decreto di trasferimento) a carico dell'acquirente, il seguente più probabile valore venale attuale a corpo e non a misura:

9.3 VALUTAZIONE LOTTO UNICO:

Stima sintetica comparativa parametrica

Destinazione	Sup. commerciale lorda circa mq	Valore unitario Euro/mq	Valore Complessivo
A/4 sub. 21	81,00	€ 1.650,00	€ 133.650,00
			€ 133.650,00

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, la scrivente riporta un adeguamento della stima del 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito.



9.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

• VALORE LOTTO UNICO	€ 133.650,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e di eventuali differenze costi/oneri di sanatoria	-€ 6.682,50
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 3.500,00
Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni	€ 123.467,50
Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni - LIBERO arrotondato	€ 123.000,00

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

Note: al Punto 5 della presente, come da quesito, sono state indicate:

- le spese condominiali insolute nel biennio in corso pari ad Euro 2.514,00 (come riferite dall'amministratore);
- le spese medie annue pari ad Euro 1.700,00 (come riferite dall'amministratore)
- Si demanda all'III. mo GE per l'eventuale decurtazione delle suddette spese

N.B.: si ricorda che il futuro acquirente dovrà 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 (decreto di trasferimento), ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati, se dovuti.

Quanto sopra la sottoscritta ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver bene operato al solo scopo di far conoscere al giudice la verità.

Con osservanza
Milano, 19 aprile 2019

l'Esperto nominato
arch. Cristina Marchesi

Si allegano i seguenti documenti:

Allegati N.1

Duplo Nota di trascrizione del pignoramento;

Allegati N.2

Copia conforme Atto di provenienza reperita in conservatoria, note di trascrizione dei titoli estratte dalla scrivente.

Allegati N.3

Ultima scheda catastale, visura catastale ed estratto di mappa.

Allegati N.3 – Pratiche edilizie

Istanza Accesso atti, Nulla Osta del 1928 e Licenza di Occupazione n. 1066 atti n. 93209/17617 del 27/10/1928 + stralcio tipi grafici significativi; Nulla Osta atti n. 51940/933 del 01/05/1933 e Licenza di Occupazione atti n. 120682/22191 del 27/08/1934 per l'edificazione del piano terzo + stralcio tipi grafici significativi;

Allegati N.4

Ispezione Agenzia Territorio Milano 1 per nominativo e per immobile mediante servizio di consultazione telematica + Sintetico e Note estratte dalla scrivente.



Allegati N.5

Ispezione Agenzia delle Entrate e risposta uffici competenti;
Comunicazioni mail + allegati e Regolamento di Condominio ricevuti dall'amministratore

Allegati N.6

Fotografie esterne ed interne.

Attestazione dell'invio della perizia alle parti

