

INDICE SINTETICO

Dati Catastali

LOTTO UNICO

Bene in: Comune di Milano **Via Digione n. 9 - appartamento al 1° piano (2° f.t.)**
con annesso vano e vano di solaio al piano 5° sottotetto

Categoria: A/4 [Abitazioni di tipo popolare]

Dati Catastali: **foglio 431, particella 316, subalterno 71**

Detenzione del bene

Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare risultava occupata dal
il quale dichiarava di occupare l'immobile, insieme con la famiglia, in
forza di regolare contratto di locazione di cui ha esibito copia. Per
approfondimenti si rimanda al paragrafo 2.1 della relazione di stima.

Contratti di locazione in essere

Contratto di locazione n. 2426 serie 3T

stipulato in data 1.04.2012 e con validità fino al 31.03.2016,
con possibilità di rinnovo alla scadenza per ulteriori 4 anni. Per
approfondimenti si rimanda al paragrafo 2.2 della relazione di stima.

Comproprietari

Nessuno

Conformità edilizia

Per approfondimenti si rimanda al paragrafo 2 della relazione di stima

Conformità catastale

Non conforme.

Prezzo al netto delle decurtazioni del LOTTO UNICO

Prezzo di vendita del lotto nello stato "libero":	Euro	137.676,29
Prezzo di vendita del lotto nello stato "occupato":	Euro	103.257,21



**BENI IN MILANO
VIA DIGIONE N. 9**

LOTTO UNICO

Appartamento al piano primo (2° f.t.) con annesso vano di solaio al piano quinto sottotetto (Sub.71)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1 Descrizione giuridica del bene

In Comune di Milano Via Digione n. 9, appartamento ad uso abitazione posto al piano primo (2° f.t.) con annesso vano solaio al piano quinto sottotetto - Sub. 71

1.2 Quota e tipologia del diritto

Proprietà per **1/1**

Ulteriori informazioni:

Dal certificato contestuale di residenza e stato di famiglia richiesto dalla scrivente presso il Comune di Milano ed acquisito in data 18.01.2019,

(ALL. 1 - Certificato contestuale di residenza e stato di famiglia)

1.3 Identificato al catasto Fabbricati

Intestazione:

- piena proprietà per 1/1

Dati identificativi: **foglio 431, particella 316, subalterno 71 indirizzo VIA DIGIONE n. 9 piano: 1-5, comune MILANO, categoria A/4, classe 4, consistenza 2,5 vani- rendita Euro 251,77**

Derivante da: CLASSAMENTO del 28/12/1999 in atti dal 28/12/1999 CLASSAMENTO ART.14, COMMA 13 LEGGE 449/97 (n. DI5123.96/1999):

Situazione dell'unità immobiliare dal 22/11/1979 derivante da: VARIAZIONE del 22/11/1979 in atti dal 05/01/1995 FUSIONE E FRAZIONAMENTO (n. 18953.1/1979).

N.B.: Si rileva che il sub.71, oggetto della presente procedura esecutiva, deriva dal precedente sub.12 a seguito di "frazionamento e fusione" in data 22.11.1979. La scrivente precisa tuttavia che, a seguito di visura effettuata presso l'Ufficio Catasto del Comune di Milano – Via Daniele Manin 27 – si è appurato che, già dalla scheda d'impianto dell'immobile (sub.12) (presentata in data 30.12.1939), l'unità immobiliare presentava la medesima consistenza riportata sull'attuale planimetria catastale presentata il 22.11.1979. La scrivente ritiene che la variazione per frazionamento e fusione riguardasse l'interno stabile di Via Digione n.9 con assegnazione dei vani solai e/o cantine alle varie unità immobiliari, cui veniva conseguentemente attribuita nuova identificazione catastale.

1.4 Confini da nord in senso orario

dell'appartamento: via Digione, altra proprietà, vano scala e pianerottolo, altra proprietà;

del solaio Via Digione, altra proprietà, corridoio comune, altra proprietà.

(ALL. 2 - Ispezione ipotecaria per immobile (Sub.71); ALL. 3 - Visura storica per subalterno (Sub. 71); ALL. 4 - Planimetria catastale (Sub. 71); ALL. 5 - Videomap/estratto di mappa)

2. DETENZIONE DEL BENE

2.1. Detenzione del bene

Alla data del sopralluogo effettuato il 7.02.2019 alla presenza dell'Avv. Filippo Di Nola, delegato del custode giudiziario del bene Avv. Alfonso Martucci, l'unità immobiliare risultava occupata dal _____ il quale dichiarava di occupare l'immobile, insieme con la famiglia, in forza di regolare contratto di locazione di cui ha esibito copia ed i cui dati si riportano di seguito:

- Contratto di locazione n. 2426 serie 3T a/F
stipulato in data 1.04.2012 e con validità fino
al 31.03.2016, con possibilità di rinnovo alla scadenza per ulteriori 4 anni.

Canone di locazione mensile:

- Euro 550,00 per il primo anno;
- Euro 660,00 a partire dal secondo anno di locazione.

N.B.: Si rileva che il contratto sopra citato risulta stipulato dal precedente proprietario dell'unità immobiliare (padre del debitore esecutato) e che al contratto stesso risultano allegati:



- comunicazione inoltrata a mezzo raccomandata in data 18.10.2017 con la quale si avvisava il locatario che, in data 31.01.2017, a seguito di contratto di donazione, l'immobile risultava ormai di

il quale sarebbe subentrato quale dante causa nel contratto di locazione in essere;

- comunicazione recante la data del 16.10.2017 ed inoltrata a mezzo raccomandata il 23.10.2017 con la quale

intimava al locatario il versamento dei canoni di locazione non percepiti dal dicembre 2015 oltre agli oneri condominiali non versati. Nella comunicazione si specifica che il contratto di cui sopra "*dovrà ritenersi risolto per intervenuta e persistente morosità*"; si chiedeva altresì la riconsegna dell'unità immobiliare nei 10 giorni successivi al ricevimento della comunicazione stessa.

La scrivente segnala tuttavia di aver ricevuto _____ (locatario) copie dei versamenti delle mensilità d'affitto relative all'anno 2018.

In merito al contratto d'affitto si rileva infine che:

- relativamente all'identificazione catastale del bene, risulta erroneamente indicato il foglio 331 anziché il 431;
- gli estremi della certificazione energetica riportati sul contratto corrispondono ad immobile identificato al sub. 12 del fg. 431, mapp. 316; subalterno da cui è derivato l'attuale Sub. 71, oggetto della presente procedura esecutiva.

(ALL. 6 – Contratto di locazione n. 2426 serie 3T dell'1.04.2012)

2.2 Esistenza contratti di locazione

Da verifiche effettuate dalla scrivente presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale II di Milano – Ufficio Territoriale di Milano 3, si è appurato che _____ relativamente all'immobile in oggetto, non risulta essere dante causa in alcun contratto di locazione.

N.B.: Si rileva che il contratto ricevuto nel corso del sopralluogo dal _____ (locatario) risulta stipulato dal precedente proprietario dell'unità immobiliare (padre del debitore esecutato). Per approfondimenti si rimanda al paragrafo precedente della relazione di stima.

(ALL. 7 – Comunicazione agenzia delle entrate (MI3))

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

3.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

3.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.



3.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.

3.1.3 Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

3.1.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

3.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura

3.2.1 Iscrizioni

- Ipoteca volontaria

iscritta a Milano 1 in data 8.01.2008 ai

nn. 1227/275

3.2.2 Pignoramenti

- Pignoramento

Trascritto a Milano 1 in data 11.10.2018 ai nn. 77605/53461

3.2.3 Altre trascrizioni: Nessuna.

3.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: da verifiche effettuate dalla scrivente null'altro da segnalare, salvo errori ed omissioni.

3.3 Misure Penali: Nessuna.

4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

4.1 Spese condominiali – Via Digione 9

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Euro 1.500,00

Spese insolute relative agli ultimi due anni di esercizio

Spese ordinarie scadute (esercizio 2017/2018): Euro 1.442,79

Spese ordinarie scadute (esercizio 2018/2019): Euro 512,42

TOTALE SPESE INSOLUTE ULTIMI 2 ANNI Euro 1.955,21

N.B.: Come indicato nella documentazione inoltrata dall'amministratore:

- le rate relative alla gestione 2018/2019 sono rate anticipate che dovranno essere approvate nel corso dell'assemblea condominiale;

- il debito totale maturato, comprensivo delle somme sopra riportate e comprendente i conguagli delle precedenti gestioni contabili ammonta ad Euro 4.825,90.



Spese straordinarie insolute: Euro 1.182,01

Millesimi di proprietà: 12,80

N.B.: In merito alla sussistenza di eventuali altre procedure esecutive gravanti su altre unità immobiliari dello stesso complesso edilizio l'amministratore comunica che non vi sono ulteriori procedure in corso ma che il condominio si appresta a predisporre un altro decreto ingiuntivo in breve tempo.

La scrivente evidenzia che il futuro aggiudicatario delle porzioni immobiliari facenti parte del Lotto dovrà attivarsi ed acquisire presso l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico degli immobili per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data del 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.

(ALL. 8 – Estratto conto spese condominiali scadute)

4.2 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO.

4.3 Attestazione Prestazione Energetica

Attestato di prestazione energetica **PRESENTE.**

Classe energetica G: consumo energetico per la climatizzazione invernale pari a 224,28 KWh/ m²a

N.B.: Da verifiche telematiche effettuate dalla scrivente, per l'immobile in oggetto risulta redatto Attestato di Certificazione Energetica depositato al CEER (Catasto Energetico Edifici Regionale) in data 17.01.2012 con codice identificativo 15146-002594/12 e valido fino al 17.01.2022.

Si rileva altresì che tale certificato indica erroneamente il sub. 12 del fg. 431, mapp. 316 (subalterno da cui è derivato l'attuale Sub. 71, oggetto della presente procedura esecutiva).

(ALL. 9 – Attestato di Certificazione Energetica – Fac Simile (Sub.12)

4.4 Certificazioni di conformità degli impianti: Non rilevati.

5. PROVENIENZA



5.1 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Proprietari attuali:
1/1 dal **31.01.2017**

- proprietà per la quota di

In forza di atto di donazione in autentica Notaio Dott.ssa Luisa Civita in data 31.01.2017 rep nn. 299471/13928 - **trascritto a Milano 1 in data 9.02.2017 ai nn. 9180/6144.**

Proprietari precedenti:
quota di 1/2 e
al 9.02.2017.

- proprietà per la
- proprietà per la quota di 1/2 **dal 28.06.2001**

In forza di scrittura privata in autentica Notaio Dott. Pierluigi Alberto Rossetti in data 28.06.2001 rep nn. 40883/3501 - registrato a Desio il 17.07.2001 al n. 657 serie 2V - **trascritto a Milano 1 in data 17.07.2001 ai nn. 45292/30978.**

Proprietari precedenti:
dal 23.12.1991 al 17.07.2001.

- proprietà per la quota di 1/1

In forza di atto da rogito Notaio Dott. Corrado Teti in data 23.12.1991 rep nn. 100895/3543 - **trascritto a Milano 1 in data 28.12.1991 ai nn. 48436/32823.**

N.B.: Come indicato nella certificazione notarile contenuta in atti al ventennio l'immobile in oggetto risultava di proprietà

6. PRATICHE E CONFORMITA' EDILIZIA/CATASTALE

6.1 PRATICHE EDILIZIE

La scrivente segnala che ha richiesto visura del fascicolo edilizio relativo agli atti di fabbrica dello stabile di cui è parte il bene oggetto di procedura esecutiva in data 04.02.2019 con P.G. 50885/2019 e che in data 15.02.2019 ha ricevuto comunicazione dal S.U.E. con la quale si informava che il fascicolo richiesto risultava depositato presso l'Archivio Storico - Biblioteca Trivulziana - Castello Sforzesco.

(ALL. 11 - Richiesta accesso atti del 04.02.2019 - PG 50885/2019 e comunicazione SUE del 15.02.2019)

Si indica di seguito quanto rilevato nel corso della visura effettuata presso l'Archivio Storico - Biblioteca Trivulziana - Castello Sforzesco:

- **Nulla Osta del 31.01.1910 - P.G. 11443 RIPARTO IX N. 781**



Tale Nulla Osta autorizzava la realizzazione di un nuovo fabbricato da realizzarsi in Comune di Milano ad angolo tra Via Digione e Via Washington.

Al fascicolo edilizio relativo al Nulla Osta di cui sopra risultano altresì allegati:

- Relazione di terza visita per licenza di occupazione P.G. 113505/1911 nella quale è riportata "visita al rustico" in data 31.10.1910 - P.G. 132394/8197 e "visita al civile" in data 16.06.1911 - P.G. 78359/5249
- Visite d'occupazione e d'abitabilità dei locali del 9.04.1912;
- Elaborati grafici relativi alla pianta del piano primo del fabbricato residenziale.

(ALL. 12 - Nulla Osta del 31.01.1910 - P.G. 11443 RIPARTO IX N. 781; ALL. 13 - Relazione di terza visita per licenza di occupazione P.G. 113505/1911; ALL. 14 - Visite d'occupazione e di abitabilità del 9.04.1912; ALL. 15 - Elaborati grafici piano primo Via Digione)

6.2 Conformità edilizia

Nel corso della disamina della documentazione acquisita dalla scrivente, (nonché a seguito di sopralluogo effettuato in data 7.02.2019) si è rilevato che negli elaborati grafici relativi alla pratica edilizia originale risalente al 31.01.1910, l'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva risultava facente parte di porzione immobiliare di maggior consistenza rispetto allo stato attuale; non era altresì rappresentato il locale destinato a servizio igienico.

La scrivente segnala anche che a seguito della discrepanza rilevata, in data 23 aprile 2019 effettuava verifica della fascicolo catastale mediante visura effettuata presso l'Ufficio del Catasto del Comune di Milano Via Daniele Manin 27, dove la scheda d'impianto dell'immobile, (precedentemente individuato con il Sub. 12) presentata in data 30.12.1939, rappresentava la consistenza dell'immobile così come si presentava nel corso del sopralluogo e come indicata nell'attuale planimetria catastale del bene (presentata in data 22.11.1979).

Si rileva che nella precedente planimetria (d'impianto) non risultava rappresentato il locale bagno e invece veniva erroneamente segnalata la presenza di un balcone con affaccio su Via Digione, ad oggi non presente.

In merito alla realizzazione del servizio igienico realizzato all'interno dell'unità immobiliare in oggetto la scrivente segnala di non aver rilevato alcuna pratica edilizia; la scrivente ritiene si tratti di intervento realizzato in corso d'opera e comunque antecedente il 1942 - realizzata poco tempo dopo la presentazione della scheda catastale d'impianto del bene.



Non ritiene pertanto necessaria alcuna pratica edilizia a sanatoria.

6.3 Conformità catastale

L'immobile in oggetto non risulta conforme sotto il profilo della conformità catastale.

Nel corso del sopralluogo effettuato in data 7.02.2019 è stata rilevata lieve difformità rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale presentata in data 22.11.1979. In particolare l'accesso al bagno dell'unità immobiliare non avviene dalla zona giorno/cucina ma dalla camera da letto.

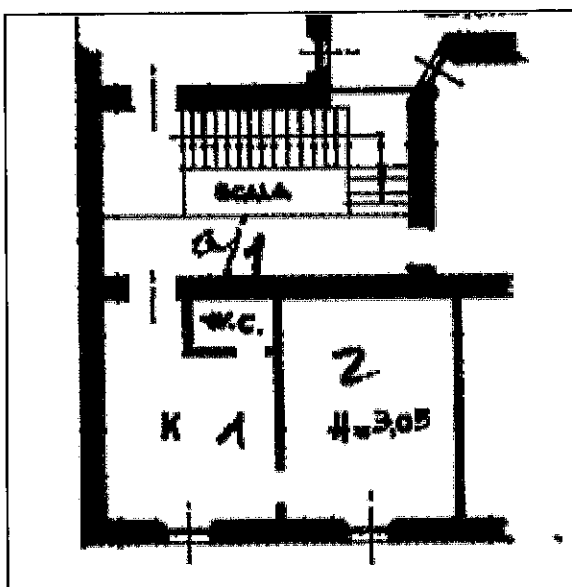


Fig.1: Planimetria catastale del 22.11.1979

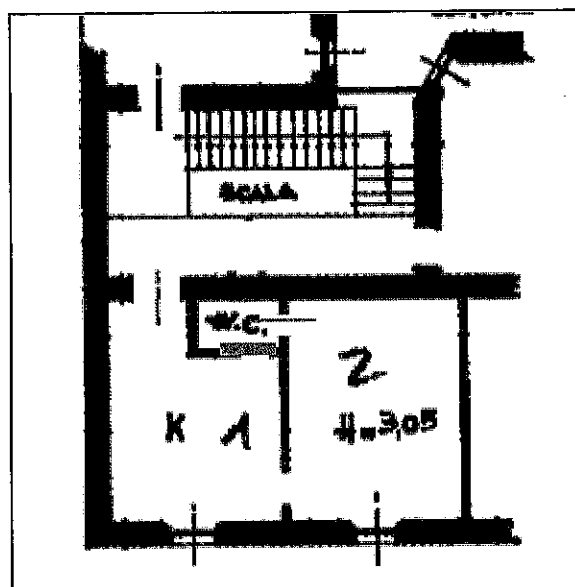


Fig. 2: Modifiche alla data del sopralluogo 7.02.2019

Regularizzabili mediante: DOCFA per diversa distribuzione interna

Presentazione DOCFA + diritti catastali: Euro 750,00

Oneri Totali: **Euro 750,00**

6.4 Conformità urbanistica

Strumento urbanistico	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Approvazione PGT con delibera n. 16 del 22.05.2012 - Avviso di approvazione definitiva del 21.11.2012 pubblicato sul BURL. n.47
Zona	NTRF - Tessuto urbano di Recente Formazione

7. DESCRIZIONE DEI BENI

Descrizione LOTTO UNICO

Appartamento posto al piano primo (2°f.t.) con annesso vano solaio al piano quinto sottotetto (Sub. 71)

7.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

In Comune di Milano Via Digione n. 9, appartamento ad uso abitazione posto al piano primo (2°f.t.) – scala "C" composto da due locali e servizi con annesso vano e solaio al piano quinto - Sub. 71.

Caratteristiche zona: Semicentrale.

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Servizi offerti dalla zona: Asilo nido in Via Costanza, I.C. in Via Loria Moisè, scuola di legge in Via Washington, supermercato "Esselunga" in Via Washington, supermercato "Carrefour" in Via Garian, farmacia in Via Washington.

Principali collegamenti pubblici: Bus linee 50 e 58 – 100 metri circa, Bus linee 90 e 91 – 600 metri circa, Bus linea 61 – 60 metri circa, Bus linea 68 – 400 metri circa, Bus linea 67 – 550 metri circa, Tram linea 16 – 700 metri circa, Metropolitana MM1 Wagner – 800 metri circa.

7.2 DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

L'immobile oggetto della presente procedura fa parte di un fabbricato residenziale composto da 5 piani fuori terra oltre a piano sottotetto destinato ai vani solaio di pertinenza delle unità immobiliari e piano interrato destinato a cantine con piano terra destinato ad attività commerciali. Il fabbricato presenta cortile interno comune all'interno del quale è presente corpo di fabbrica di un solo piano fuori terra destinato a box auto. L'accesso all'androne condominiale, dotato di portineria, avviene da Via Digione per mezzo di porta in ferro verniciato di colore grigio con vetri ed anta singola a battente; dall'androne, per mezzo di ballatoio esterno con parapetto di ferro verniciato ed affaccio verso il cortile interno, si raggiunge il vano scala condominiale che distribuisce le unità immobiliari ai diversi piani.



Il fabbricato è dotato di ascensore, di nuova costruzione e posto all'interno del vano scala "C", collaudato dopo l'accesso della sottoscritta; l'immobile è stato costruito a seguito di rilascio di Nulla Osta in data 31.01.1910.

L'intero fabbricato è composto da n. 7 piani complessivi di cui fuori terra n. 6 (5 piani + piano sottotetto destinato a vani solaio) e interrati n.1.

Stato di manutenzione generale del fabbricato: buono.

7.3 DESCRIZIONE APPARTAMENTO E VANO SOLAIO (SUB.71)

L'appartamento oggetto della presente procedura è posto al piano primo (2°f.t.) del fabbricato residenziale e risulta accessibile da pianerottolo comune per mezzo di doppia porta; la prima, rivolta verso il pianerottolo comune in legno verniciato di colore verde con doppia anta a battente, la seconda in legno verniciato di colore marrone verso l'esterno e di colore bianco verso l'interno dell'unità immobiliare, con vetro ed anta singola a battente. Internamente l'unità immobiliare si compone di due vani uno destinato a zona pranzo/cucina ed uno a camera da letto oltre a wc che, diversamente da quanto rappresentato in planimetria catastale presentata in data 22.11.1979 risulta accessibile dalla camera da letto.

La scrivente segnala che l'unità immobiliare richiede un intervento generale di manutenzione ordinaria e straordinaria, sia per quanto riguarda gli impianti sia per le finiture dell'alloggio, in quanto allo stato si presentano insufficienti.

L'appartamento ha superficie complessiva lorda di **mq 46,27** (comprensiva della superficie del vanosolaio).

E' posto ai piani 1° - 5° ed ha un'altezza utile interna di circa **mt. 3,00**.

Stato di manutenzione generale: insufficiente.

Presenta mono esposizione verso Nord su Via Digione.

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Caratteristiche strutturali:

Balconi	I fronti del fabbricato rivolti verso Via Digione e Via Washington sono a sbalzo in c.a. su mensole con parapetti in cemento decorativo mentre quelli presenti sui fronti rivolti verso il cortile interno sono della medesima tipologia ma con parapetti in ferro verniciato di colore grigio. Condizioni: buone
Copertura	L'edificio presenta copertura a falde con manto in tegole. Condizioni: non verificate
Solai	tipologia: solai in laterocemento; condizioni: non verificate
Strutture verticali	materiale: muratura portante; condizioni: buone



Componenti edilizie e costruttive:

- Pareti esterne I fronti del fabbricato rivolti verso Via Digione e Via Washington presentano finitura in cemento decorativo ai piano terra e primo; i rimanenti piani risultano intonacati e tinteggiati di colore ocra. I fronti interni rivolti verso il cortile comune presentano finitura in intonaco tinteggiato di colore ocra con piano terra in bugnato. Condizioni: normali
- Pavim. esterna Il cortile interno comune presenta pavimentazione in battuto di cemento. Condizioni: sufficienti
- Portone atrio cond. L'accesso al fabbricato avviene per mezzo di porta in ferro verniciato di colore grigio con vetri ed anta singola a battente. Condizioni: sufficienti
- Scale Il vano scala condominiale presenta tipologia a rampe parallele con rivestimento in pietra, parapetto in ferro verniciato di colore grigio e corrimano in legno. Le pareti del vano scala presentano finitura in intonaco tinteggiato di colore rosso fino ad h pari a circa 1,10 mt. e di colore giallo per le restanti parti. L'atrio condominiale presenta pavimentazione di tipo palladiana in marmo chiaro con pareti rivestite in parte in lastre di marmo di colore chiaro ed in parte intonacate e tinteggiate di colore chiaro. I pianerottoli di distribuzione alle unità immobiliari ai diversi piani presentano pavimentazione in piastrelle di cemento di colore beige e rosso. Condizioni: discrete
- Porta di ingresso L'accesso all'unità immobiliare avviene per mezzo di doppia porta, la prima, rivolta verso il pianerottolo comune in legno verniciato di colore verde con doppia anta a battente, la seconda in legno verniciato di colore marrone verso l'esterno e di colore bianco verso l'interno dell'unità immobiliare, con vetro ed anta singola a battente. Condizioni: discrete
- Infissi esterni L'unità immobiliare presenta serramenti in legno verniciato di colore bianco con vetro singolo e persiane esterne in legno con ante a battente. Condizioni: insufficienti
- Infissi interni L'unità immobiliare presenta porte interne in legno verniciate di colore chiaro con vetri ed ante a battente. Condizioni: insufficienti
- Pavim. interna L'unità immobiliare presenta pavimentazione come di seguito descritte:



- soggiorno cucina in marmette di graniglia;
 - camera da letto in piastrelle di cemento di colore beige e rosso con posa diagonale;
 - bagno in piastrelle di gres di colore marrone.
- Rivestim. bagno Le pareti del bagno presentano rivestimento in piastrelle di ceramica di colore chiaro fino ad h pari a circa 2,80 mt. Le restanti porzioni di pareti presentano finitura in intonaco tintecciato di colore chiaro. Il bagno è attrezzato con lavabo, wc e piatto doccia in ceramica bianca. Si rileva presenza di boiler elettrico destinato alla produzione di ACS (Acqua Calda Sanitaria). Condizioni: mediocri
- Rivestim. cucina Una porzione di parete retrostante l'angolo cottura presenta rivestimento in piastrelle di ceramica di colore bianco mentre le restanti porzioni di parete risultano intonacate e tintecciate di colore bianco. Condizioni: mediocri
- Rivestimenti muri Le pareti dell'immobile ad eccezione di quelle del bagno e dell'angolo cottura risultano intonacate e tintecciate. Condizioni: insufficienti.

Impianti:

- Citofonico Lo stabile presenta impianto video citofonico in merito al quale non è stato rilevato alcun certificato di conformità. Condizioni: normali
- Termico Lo stabile presenta impianto termico centralizzato destinato alla sola produzione di calore; la diffusione del calore all'interno dell'appartamento avviene per mezzo di radiatori in ghisa verniciati di colore bianco. E' presente in bagno boiler elettrico destinato alla produzione di ACS (Acqua Calda Sanitaria). Condizioni: sufficienti.

La scrivente rileva che alla data del primo sopralluogo (7.02.2019) non è stato possibile visitare il vano solaio di pertinenza dell'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva in quanto il conduttore, non era in possesso delle chiavi né sapeva con esattezza quale fosse il vano di propria pertinenza. La scrivente ha effettuato un secondo accesso in data 10 maggio 2019, dove, con l'ausilio di persona che lavora per il Condominio, ha avuto accesso al corridoio di distribuzione dei solai al piano 5 (6° f.t.).

Il vano di solaio è stato visitato solo esternamente effettuando riprese fotografiche dalla feritoia di aerazione e pertanto la sottoscritta non ha certezza dell'esatta identificazione del solaio; ritiene opportuno, da parte del futuro acquirente, chiarire con l'amministratore dello stabile ed eventualmente con gli



altri condomini, la proprietà dei vani solaio di pertinenza agli appartamenti, onde evitare future controversie.

8. CONSISTENZA

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie commerciale è calcolata ai sensi del D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, Capo II art. 3 All. C. per unità immobiliari a destinazione ordinaria (Gruppi R, P, T); è stata altresì calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisorii a confine calcolati per la metà ed arrotondate al mq per difetto o per eccesso.

<i>Destinazione</i>	<i>Parametro</i>	<i>Superficie reale/potenziale</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Superficie equivalente</i>
Abitazione piano 1° (2°f.t.)	sup lorda di pavimento	40,87	1,00	40,87
Vano solaio piano 5°	sup lorda di pavimento	5,40	0,25	1,35
		46,27		42,22

9. STIMA

9.1 Criterio di stima

La valutazione del bene sottoposto a pignoramento viene eseguita a "corpo" considerando la superficie commerciale lorda rilevata dall'analisi della planimetria catastale e dei rilievi eseguiti in loco; in tal superficie si intendono compresi i muri esterni in tutto il loro spessore e i muri confinanti con altra proprietà considerati alla mezzaria.

Sulla scorta di quanto precede, la sottoscritta per l'indicazione del valore ha considerato l'ubicazione dell'immobile, la tipologia del fabbricato e il suo sistema costruttivo, la dotazione di impianti e il grado di finitura e manutenzione del fabbricato e del bene, del piano e delle esposizioni, della dimensione dell'unità immobiliare (ridotta e pertanto più facilmente vendibile) e di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene medesimo, nello stato di fatto e di diritto come rilevato alla data del sopralluogo.

Nella formazione del giudizio di stima è stato adottato il procedimento sintetico-comparativo considerato più adatto e affidabile per l'individuazione del più probabile valore di mercato per il bene in esame. A tal fine sono state effettuate indagini e analisi del mercato immobiliare consultando banche dati degli Osservatori del mercato immobiliare quali "Camera di Commercio di Milano e Lodi" e OMI (Agenzia delle entrate); sono state inoltre effettuate indagini di mercato locale attraverso la consultazione di inserzioni pubblicate da agenzie immobiliari sul web e consultando il Portale Aste del Tribunale di Milano.

Infine si è tenuto conto delle condizioni, delle analisi e previsioni del mercato immobiliare pubblicate e/o divulgate da Osservatori del mercato immobiliare, società ed enti del settore e della notevole contrazione dei valori che ha coinvolto anche le vendite giudiziarie.

9.2 Fonti di informazione

Catasto di Milano;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano;
Ufficio tecnico del Comune di Milano.

9.3 Parametri estimativi

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

- Borsa Immobiliare Camera di commercio Milano/Lodi) - 2° semestre 2018;
- O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 2° semestre 2018.

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

(Borsa immobiliare camera di commercio) Milano Settore OVEST - Zona: Washington - Po - Vesuvio

Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare (€/mq):

VALORE DI COMPRAVENDITA

prezzo min. 2.600,00 / prezzo max. 3.400

VALORE DI LOCAZIONE - Cerchia circonvallazione

Bilocali (€/mese) prezzo min. 500,00 / prezzo max. 800,00

(OMI) MILANO - Fascia /zona: Semicentrale/SEMPIONE, PAGANO, WASHINGTON

Codice zona: C17 - Microzona catastale n. 0

Abitazioni di tipo economico - Stato: Normale

Valore Mercato (Euro/mq): **prezzo min. 2.500,00 / prezzo max. 3.400,00**

Valore di locazione (Euro/mq x mese): prezzo min. 8,0 / prezzo max. 11,2

Altre fonti di informazione: Inserzioni pubblicate sul web.

Tutto dà premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, la scrivente ritiene di assegnare la piena proprietà dell'unità immobiliare di cui al presente Lotto, come descritta, 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, la cui ricerca non è inclusa, peraltro, nell'incarico ricevuto) e della immediatezza e particolarità della vendita giudiziaria.

Pertanto, il seguente più probabile valore venale attuale è espresso a corpo e non a misura.

9.4 Valutazione LOTTO UNICO

Stima sintetica comparativa

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione piano 1° (2°f.t.)	40,87	€ 3.500,00	€ 143.045,00
Vano solaio piano 5°	1,35	€ 3.500,00	€ 4.725,00
TOTALE	42,22		€ 147.770,00

Stima sintetica comparativa del Lotto	€ 147.770,00
Valore complessivo	€ 147.770,00

9.5 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.5%):

Euro 7.388,50

Rimborso di spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita	Euro	1.955,21
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia	Euro	00,00
Spese tecniche di regolarizzazione catastale:	Euro	750,00



9.6 Prezzo base d'asta del LOTTO

Valore intero del LOTTO:	Euro	137.676,29
--------------------------	------	------------

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

Prezzo di vendita del lotto nello stato "libero":	Euro	137.676,29
--	-------------	-------------------

Prezzo di vendita del lotto nello stato "occupato":	Euro	103.257,21
--	-------------	-------------------

10. GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Considerato che dall'analisi della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate risulta che in Comune di Milano - zona Semicentrale/SEMPIONE, PAGANO, WASHINGTON - Codice zona: C17 - i valori di locazione di abitazioni economiche in normale stato conservativo sono pari a un minimo di 8,0 ed a un massimo 11,2 Euro/mq x mese; considerato inoltre che la superficie lorda omogeneizzata dell'immobile è pari a mq. 42,22 risulta che il canone annuo congruo minimo è pari ad Euro 4.053,12 ed il massimo è pari ad Euro 5.674,36.

Pertanto il canone annuo indicato nel contratto di locazione N. 2426 serie 3T stipulato in data 1.04.2012 e con validità fino al 31.03.2016 pari ad Euro 6.600,00 per il primo anno e ad Euro 7.920,00 per gli anni successivi, risulta congruo (non vile).

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non ricorre il caso/ricorre il caso.

La sottoscritta rende la presente in coscienza di aver fedelmente risposto al quesito posto dall'ill.mo Giudice e rimane disponibile per ulteriori chiarimenti eventualmente occorrenti.

In fede

L'Esperto nominato
arch. Flavia Maria Buonaiuto

Milano, 10 maggio 2019

