

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Condominio B. Verro 45 Milano**

contro: ...

N° Gen. Rep. **1734/2017**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 24-09-2019 ore 11:15

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. GIUSEPPE FIENGO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Arch. Monica Correggi
Codice fiscale: CRRMNC64D69F205K
Partita IVA: 11272180156
Studio in: Via Delle Forze Armate 391 - 20152 Milano
Telefono: 02.4568089
Fax: 02.4568089
Email: m.correggi@tiscali.it
Pec: correggi.7684@oamilano.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Bernardino Verro n. 45 – Milano (Milano) - 20141

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: foglio 550, particella 233, subalterno 7

2. Stato di possesso

Bene: Via Bernardino Verro n. 45 – Milano (Milano) - 20141

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato da terzi in forza di contratto di locazione registrato.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Bernardino Verro n. 45 – Milano (Milano) - 20141

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Bernardino Verro n. 45 – Milano (Milano) - 20141

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: Unicredit Consumer Financing Bank S.p.A..

5. Comproprietari

Beni: Via Bernardino Verro n. 45 – Milano (Milano) - 20141

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno oltre i debitori eseguiti.

6. Misure Penali

Beni: Via Bernardino Verro n. 45 – Milano (Milano) - 20141



Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Bernardino Verro n. 45 – Milano (Milano) - 20141

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Bernardino Verro n. 45 – Milano (Milano) - 20141

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 92.000,00

Prezzo da occupato: € 74.000,00



Beni in **Milano (Milano)**
Località/Frazione ///
Via Bernardino Verro n. 45

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Milano (MI), Via Bernardino Verro n. 45.

Quota e tipologia del diritto

50/100 di ... - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ... - Residenza: ... – Regime Patrimoniale: ...

Eventuali comproprietari: per la restante quota indivisa di ½ della piena proprietà.

50/100 di ... - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ... - Residenza: ... – Regime Patrimoniale: ...

Eventuali comproprietari: per la restante quota indivisa di ½ della piena proprietà.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

- proprietà per ½ in regime di con,

- proprietà per ½ in regime di con,

foglio 550, particella 233, subalterno 7, scheda catastale prot. n. MI1193150 del 13/10/2011, indirizzo Via Bernardino Verro n. 45, piano T/S1, comune Milano, zona cens. 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, superficie catastale 54 mq, rendita € 464,81.

Derivante da:

- variazione nel classamento del 13/10/2012 prot. n. MI0749245.

Millesimi di proprietà di parti comuni: 36,3500.

Confini:

Appartamento piano rialzato:

Nord-est: appartamento di terzi.

Sud-est: appartamento di terzi.

Sud-ovest: Via Bernardino Verro.

Nord-ovest: androne comune.



Cantina piano interrato:

Nord-est: corridoio comune.

Sud-est: cantina di terzi.

Sud-ovest: Via Bernardino Verro.

Nord-ovest: altra cantina di terzi.

Salvo errori e come meglio di fatto.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: la scheda catastale corrisponde allo stato dei luoghi visionato in sede di sopralluogo in data 27 maggio 2019, fatto salvo per la mancata rappresentazione dei gradini presenti tra il soggiorno e la zona notte e l'uniformità dell'altezza dei locali.

Regolarizzabili mediante: presentazione di pratica di aggiornamento catastale (Docfa) per migliore rappresentazione grafica.

Descrizione delle opere da sanare: non ci sono opere da sanare, necessita aggiornare la scheda catastale con il disegno dei gradini tra il soggiorno e la zona notte con le corrette altezze dei locali. Le difformità riscontrate non comportano modifiche nel classamento e nell'attribuzione della rendita catastale.

Costi:

- onorario professionale per la presentazione di pratica Docfa: € 500,00 + 4% Contributo Cassa Previdenziale + 22% IVA = € 531,44 = € 530,00 in Cifra Tonda.

- diritti catastali per pratica Docfa: € 50,00

Oneri Totali: **€ 580,00.**

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il fabbricato - in cui è compresa l'unità oggetto di pignoramento - è posto al civico 45 di Via Bernardino Verro in zona periferica sud della Città di Milano, compresa tra Via Carlo Bazzi, Via Giacomo Antonini, Via Ripamonti e Via Carlo De Angeli, completamente urbanizzata, dotata delle principali infrastrutture e dei servizi di primaria e secondaria necessità posti a breve distanza; ben raggiungibile da arterie viarie primarie e ben servita dai mezzi pubblici di superficie. Il contesto è caratterizzato da insediamenti residenziali misti: di epoca vecchia con tipologia in linea in fregio alle strade con cortili interni e di edificazione più recente con tipologia in linea ed a torre con giardini condominiali.

Caratteristiche zona: periferica.

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi insufficienti. Via Bernardino Verro costituisce strada a senso unico accessibile da Via Antonini.

Importanti centri limitrofi: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali.

Attrazioni paesaggistiche: Parco delle Memorie Industriali.

Attrazioni storiche: ----.

Principali collegamenti pubblici: linea 95 in Via Antonini a 210 metri, linee 65 e 79 in Via Bazzi/Via Biondelli a 500 metri, fermata di "Abbiategrasso" della linea 2 della Metropolitana a 1,8 chilometri, fermata di "Brenta" della linea 3 della metropolitana a 2,8 chilometri, fermata di "Milano Porta Romana" del Passante Ferroviario (linea S9) a 2,8 chilometri.

Servizi offerti dalla zona: negozi al dettaglio, agenzie bancarie, scuole primarie, supermercati, Università IED, Università Bocconi, Fondazione Prada nel raggio di due chilometri.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da terzi in forza di contratto di locazione.



Note: in sede di sopralluogo, in data 27 maggio 2019, l'unità immobiliare risultava utilizzata quale prima abitazione dal signor ..., in forza di contratto di locazione stipulato in data 19/10/2017 per l'importo di € 8.400,00/anno + € 500,00/anno per spese condominiali salvo con- guaglio. Dodici rate mensili di 750,00 €.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Note: il canone unitario, pari a 13,21 €/mq/mese (pari a € 8.400,00/53 mq / 12), è più alto rispetto ai valori di locazione pubblicati sulla Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per il 2° semestre 2018 per le abitazioni nella zona D20 "Ortles, Spadolini, Bazzi" del Comune di Milano (da 5,0 a 13,0 €/mq/mese). Il canone mensile, escluse le spese condominiali, pari a € 700,00 risulta leggermente più alto dei valori delle locazioni riportate sul Listino *Più Prezzi* pubblicato sul portale della Camera di Commercio di Milano per il 2° semestre 2018 per bilocali di circa 70 mq (da 420,00/600,00 € / mese).

Contratto registrato a DPMI2-UT Milano 3 al n. 10887 Serie 3T 9/11/2017.

Tipologia contratto: 4+4 a partire dal 01/11/2017 al 31/10/2021 e tacitamente rinnovabile per altri quattro anni.

Il contratto è stato stipulato in data successiva al pignoramento notificato il 15/06/2017 e trascritto il 10/10/2017.

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. d'assegnazione 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 ... con sede in ... C.F.: ... con domicilio ipotecario eletto in ... e contro ... e ...; Derivante da: mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 147.960,00; Importo capitale: € 98.640,00; A rogito di Dott. Nicola Grimaldi Notaio in Milano in data 03/02/2009 rep. n. 18498/14296; Iscritta a Milano 1[^] in data **11/02/2009** ai nn. **6365/1114**. Ipoteca gravante sull'unità immobiliare distinta nel Catasto Fabbricati del Comune di Milano al fg. 550 mapp. 233 sub. 7.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore del "... con sede ... e contro ... e ...; Derivante da: atto giudiziario; A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Milano in data 15/06/2017 rep. n. 203; trascritto a Milano 1[^] in data **10/10/2017** ai nn. **70876/47984**; Pignoramento eseguito per l'importo di €



8.248,28 oltre interessi e spese successive, gravante sull'unità immobiliare in Milano distinta nel Catasto Fabbricati al fg. 550 mapp. 233 sub. 7.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Ad integrazione della relazione notarile depositata agli atti, la sottoscritta ha eseguito ispezione ipotecaria telematica per trascrizioni ed iscrizioni sul bene pignorato dal 02/05/1995 al 02/07/2019, da cui non risultano ulteriori iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato oltre quelle sopra descritte.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: con riferimento alla documentazione ricevuta via email dall'Amministratore dello stabile di Via Bernardino Verro n. 45 in data 13/06/2019 si riporta la situazione contabile relativa all'appartamento pignorato.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 900,00.

Spese insolute nell'anno in corso: € 830,31 salvo conguaglio.

Spese insolute nell'anno solare precedente: € 1.190,13 (anno 2017-2018).

Spese condominiali scadute ed insolute ad oggi con riferimento a tutti i condomini morosi: € 47.399,16 (inclusa il debito dell'unità pignorata).

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: non presenti al 13/06/2019.

Millesimi di proprietà: 36,3500.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO. L'appartamento è posto al rialzato dello stabile posto ad una quota superiore del marciapiede.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non risultano.

Attestazione Prestazione Energetica: Attestato di Certificazione Energetica n. 1514602696417 registrato presso il Catasto Energetico Edifici Regionale (CEER) il 4/10/2017, classe energetica "F".

Indice di prestazione energetica: 242,31 kWh/m²anno.

Note Indice di prestazione energetica: -----.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non risultano, immobile non vincolato ai sensi del D.Lgs 42/2004.

Avvertenze ulteriori: l'Amministratore del Condominio comunica che alla data del 13/06/2019 oltre alla proprietà erano in corso azioni legali per il recupero del credito, con azioni di espropriazione immobiliare, nei confronti delle unità immobiliari di proprietà di altri tre condomini.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: ... (quota indivisa di ½ della piena proprietà) e ... (quota indivisa di ½ della piena proprietà) **dal 03/02/2009 ad oggi (attuali proprietari).** In forza di atto di compravendita in autentica di firme Dott. Nicola Grimaldi Notaio in Milano in data 03/02/2009 rep. n. 18497/14295 - trascritto a Milano 1^a in data 11/02/2009 ai nn. 6364/4001. Copia dell'atto è allegata alla perizia.

Note: con quest'atto ... (per la quota indivisa di 4/6), (per la quota indivisa di 1/6) e ... (per la quota indivisa di 1/6) vendono a ... e la piena proprietà dell'unità immobiliare in Milano Via Bernardino Verro n.

45 costituita da appartamento di due locali oltre servizi al piano terreno con annesso un vano can-



tina al piano sotterraneo, il tutto distinto al NCEU del Comune di Milano al fg. 550 mapp. 233 sub. 7. Prezzo di compravendita denunciato in € 103.000,00.

Titolare/Proprietario: ... (quota indivisa di 4/6), .. (quota indivisa di 1/6) e ... (quota indivisa di 1/6) **dal 24/06/1994 al 03/02/2009**. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO.

Note: denuncia di successione, in morte di ..., ..., registrata a Milano in data 10/12/1980 al n. 8136 e trascritta a Milano 1^ in data 17/04/1982 ai nn. 13383/10558. Entra in successione la quota indivisa di ½ della nuda proprietà dell'unità immobiliare in Milano Via Bernardino Verro n. 45 costituita da appartamento al piano terreno composto di due locali con annesso un vano di cantina in sotterraneo, il tutto distinto al Catasto Fabbricati al fg. 550 mapp. 233 sub. 7. Copia della nota di trascrizione della dichiarazione di successione è allegata alla perizia.

Si fa presente che la signora ..., intestataria della quota indivisa di ½ dell'usufrutto vitalizio congiuntivo, è deceduta in Milano il ... mentre il signor ..., intestatario della restante quota indivisa di ½ dell'usufrutto vitalizio congiuntivo, è deceduto in Milano il Si allegano alla perizia i certificati di morte dei due usufruttuari.

Titolare/Proprietario: ... (quota indivisa di ½ della nuda proprietà), ... (quota indivisa di ½ della nuda proprietà), ... (quota indivisa di ½ dell'usufrutto vitalizio congiunto) e ... (quota indivisa di ½ dell'usufrutto vitalizio congiunto) **dal 29/03/1977 (ante ventennio) al 18/09/1980**. In forza di atto di compravendita in autentica di firme Dott. Lovisetti Notaio in Milano in data 29/03/1977 rep. n. 257586; registrato a Milano il 14/04/1977 al n. 18543 - trascritto a Milano 1^ in data 26/04/1977 ai nn. 16218/8555. Copia della nota di trascrizione dell'atto di compravendita è allegata alla perizia. **Note:** con quest'atto ... vende l'usufrutto vitalizio congiuntivo a ... e ... e la nuda proprietà a ... e ... dell'unità immobiliare in Milano Via Bernardino Verro n. 45 costituita da appartamento di due locali oltre servizi al piano terreno con annesso un vano cantina al piano sotterraneo, il tutto distinto al NCEU del Comune di Milano al fg. 550 mapp. 233 sub. 7. Diritti di comproprietà condominiali pari a 36,35 millesimi.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Unità immobiliare compresa in un fabbricato edificato in epoca vecchia, anteriore al 1° settembre 1967, oggetto di opere edilizie denunciate con i seguenti provvedimenti autorizzativi:

Numero pratica: n. 201

Intestazione: ...

Tipo pratica: Permesso di Costruire per opere edilizie a sanatoria (ai sensi dell'art. 88 del R.E.)

Per lavori: avvenuta esecuzione delle seguenti opere di manutenzione straordinaria ai sensi dell'art. 64 del vigente R.E.: modifiche distributive interne attraverso la demolizione e la ricostruzione di tavolati per diversa localizzazione del blocco servizio igienico in unità immobiliare residenziale a piano terra.

Oggetto: manutenzione straordinaria.

Presentazione in data 27/10/2009 PG 807250/09 Progr. 7922/09.

Rilascio in data 25/02/2010 PG 807250/09 Progr. 7922/09.

Abitabilità/agibilità: non richiesta in quanto non dovuto per l'intervento relativo alla pratica in oggetto.

A seguito di istanza di visura atti di fabbrica, presentata in data 09/01/2019 PG 9883/2019 Progr 665/2019, il Comune di Milano – Sportello Unico per l'Edilizia ha risposto con lettera dell'8/03/2019 invitando alla visura dei fascicoli edilizi. La sottoscritta ha consultato in data 5/04/2019 i fascicoli recuperati per lo stabile di Via Verro 45 verificando che gli stessi riguardavano:
- il PdC a sanatoria PG 807250/09 Progr. 7922/09 del 25/02/2010, sopra descritto;



- la L.E. atti 65905/9407/1947 del 3/09/1947 relativa alla "costruzione tettoia e capannone uso magazzino" interni al lotto;
- la L.E. n. 980 atti 15435/4731/1951 del 9/05/1951 relativa alla "trasformazione di un porticato a formazione di locali ad uso abitazione" interno al lotto;
- la L.E. n. 1842 atti 119855/20383/1952 del 5/08/1952 relativa alla "costruzione di due autorimesse" interne al lotto;
- la L.E. n. 2876 atti 182027/40531/1951 del 17/11/1953 relativa alla "costruzione di due boxes per auto" interni al lotto.

Non sono stati recuperati gli atti di fabbrica originari né la Licenza di Occupazione e/o il Certificato di agibilità. E' stato comunicato che i fascicoli originari, relativi agli atti di fabbrica, erano inclusi nella documentazione edilizia relativa all'ex Comune di Vigentino aggregato a Milano nel 1923, ora irreperibile. A seguito di accesso all'Ufficio Visure atti del Comune di Milano in data 4 settembre 2019 mi è stato riferito che è in corso di predisposizione la lettera che conferma l'irreperibilità degli atti di fabbrica.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: la sottoscritta, in sede di sopralluogo in data 27 maggio 2019, ha verificato che lo stato dei luoghi è conforme con quanto rappresentato sul disegno di progetto allegato al PdC a sanatoria del 25/02/2010 PG 807250/09 Progr. 7922/09 fatto salvo per la presenza di un foro nel solaio del soggiorno non chiuso da una botola come indicato nel disegno di progetto e per la presenza di una scala di collegamento tra soggiorno e locale cantina.

Regolarizzabili mediante: posa di una botola di chiusura del foro aperto nel solaio del soggiorno per il collegamento diretto con il locale cantina.

Descrizione delle opere da sanare: non ci sono opere da sanare, necessita ripristinare la botola di chiusura del foro presente nel solaio del locale soggiorno, come da progetto depositato in Comune.

Costi stimati: 1.000,00 €.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	PGT vigente: n. 16 del 22/05/2012; PGT adottato: n. 2 del 5/03/2019.
Zona omogenea:	PGT vigente: ARU - Ambiti di Rinnovo Urbano - Tessuti di rinnovamento urbano. PGT adottato: TUC - Tessuto Urbano Consolidato – ARU- Ambiti di Rinnovo Urbano.
Norme tecniche di attuazione:	Art. 17.2 delle N.T.A. PdR
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	--
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI



Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna oltre quella sopra descritta relativa all'assenza della botola di chiusura del foro aperto nel solaio tra soggiorno e cantina.

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **A**

Appartamento ad uso abitazione di due locali oltre servizi posto al piano rialzato (1° fuori terra) con annesso locale cantina al piano interrato oltre a proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni condominiali ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile, in ragione di 36,35 millesimi.

Più precisamente l'appartamento, avente un'unica esposizione a sud-ovest, risulta così articolato: ingresso/soggiorno con angolo cottura, disimpegno, servizio igienico, camera e cantina direttamente collegata tramite scala accessibile dal soggiorno.

1. Quota e tipologia del diritto**50/100 ... - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: Residenza: – Regime Patrimoniale:

Eventuali comproprietari: per la restante quota indivisa di ½ della piena proprietà.

50/100 - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza: – Regime Patrimoniale:

Eventuali comproprietari: ... per la restante quota indivisa di ½ della piena proprietà.

Superficie complessiva di mq **58,00**, di cui: 48,00 mq (appartamento) + 10,00 mq (cantina).

E' posto al piano: rialzato (1° f.t.) ed interrato (cantina).

L'edificio è stato costruito nel: anni '30.

L'unità immobiliare è identificata con il numero: ---; ha un'altezza interna di circa: 3,54 (soggiorno/angolo cottura), 3,33 (camera) e 2,70 (disimpegno e parte soppalcata del soggiorno).

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui seminterrati n. 1.

Stato di manutenzione generale: sufficiente.

Condizioni generali dell'immobile: lo stabile riversa in sufficiente stato d'uso e conservazione necessita di interventi di manutenzione ordinaria per la tinteggiatura delle facciate interne su cortile ed il ripristino degli intonaci dei ballatoi.

Condizioni generali dell'unità immobiliare pignorata: discrete. Nel tempo l'unità immobiliare è stata oggetto di interventi di manutenzione straordinaria finalizzati al rifacimento del servizio igienico e dell'impianto elettrico, alla sostituzione delle pavimentazioni, dei rivestimenti, dei serramenti esterni e delle porte interne. Presenta, tuttavia, problemi di umidità sul tamponamento verso strada (foto nn. 9-10).

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Solai

tipologia: **solaio con travetti in ferro e tavelloni in laterizio** condizioni: **sufficienti**

Strutture verticali

materiale: **muratura portante in laterizio** condizioni: **sufficienti**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni

tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **profilati in alluminio con**



vetrocamera protezione: **persiane** scorrevoli interne ai tamponamenti
materiale protezione: **legno verniciato** condizioni: **buone**. Inferriate
esterno in ferro decorato e verniciato.

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno** condizioni: **buone**.

Note: porta di primo ingresso blindata.

Pareti esterne materiale: **muratura di laterizio** coibentazione: **non presente** rivestimento: parte in **pietra** (piano rialzato), parte in **intonaco tinteggiato** condizioni: **scarse**.

Note: internamente sulle pareti di tamponamento sono presenti tracce di umidità di risalita dal terreno.

Pavim. Interna materiale: **piastrelle di ceramica** (bagno e cantina) ed in **parquet** (ingresso/soggiorno/angolo cottura, camera) condizioni: **buone**

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

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

Rivestimento ubicazione: **angolo cottura** materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **buone**

Impianti:

Citofonico tipologia: **audio** condizioni: **funzionante** conformità: **non ricevuta**

Condizionamento tipologia: **autonomo** alimentazione: **elettrico** rete di distribuzione: **non nota** diffusori: bocchette nel controsoffitto, impianto canalizzata condizioni: **non verificate** conformità: **non ricevuta**.

Note: il conduttore in sede di sopralluogo riferiva la presenza di un impianto di condizionamento canalizzato, mai utilizzato.

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **funzionante** conformità: **non ricevuta**

Gas tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **non nota** condizioni: **non verificate** conformità: **non ricevuta**

Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **non nota** condizioni: **buone** conformità: **non ricevuta**.

Note: servizio igienico dotato di lavandino, bidet, vaso, vasca ed attacco lavatrice.

Termico tipologia: **autonomo** alimentazione: **gas metano** rete di distribuzione: non nota diffusori: **radiatori in alluminio** condizioni: **buona** conformità: **non ricevuta**.

Note: caldaia murale alimentata a gas metano posta in cucina.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale è stata calcolata sulla scheda catastale, verificata con alcune misurazioni rilevate in sede di sopralluogo, in base alla Norma UNI 10750 e del D.P.R. n. 138/1998, considerando l'intera superficie dei vani principali e degli accessori diretti comprensiva dei tavolati divisorii, i muri perimetrali misurati al 100% fino ad uno spessore massimo di 50 cm ed i muri di divisione misurati al 50% (murature confinanti con le parti comuni o con altre unità immobiliari), il 30% dei balconi e delle terrazze comunicanti con i vani principali ed il 50% della cantina direttamente comunicante con i vani principali.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	sup lorda di pavimento	48,00	1,00	48,00
Cantina	sup lorda di pavimento	10,00	0,50	5,00
		58,00 mq		53,00 mq

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 - 2018
Zona: D20
Tipologia: Abitazioni di tipo economico
Valore di mercato min (€/mq): 1.450,00
Superficie di riferimento: Lorda
Tipo di destinazione: Residenziale
Stato conservativo: Normale
Valore di mercato max(€/mq): 1.850,00

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.
Epoca di realizzazione/adeguamento: non nota.
Impianto apparentemente a norma.
Non ricevuta la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.
Tipologia di impianto: autonomo alimentato da caldaia murale a gas metano con radiatori in alluminio.
Stato impianto: funzionante
Epoca di realizzazione/adeguamento: non nota.
Impianto a norma, in sede di sopralluogo è stata comunicata la presenza della dichiarazione di conformità, non ricevuta.

Esistenza impianto di condizionamento o climatizzazione, canalizzato, non verificato.
Non ricevuta la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Non esiste impianto antincendio

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile non dispone di ascensori o montacarichi.
Carri ponte non presenti.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Stima sintetico comparativa

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1^;
Uffici del registro DPMI2 – UT Milano 3;
Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Milano;
Amministratore del condominio di Via Bernardino Verro 45 Milano.

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:
Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate: Comune Milano, Fascia: Periferica/Ortles, Spadolini, Bazzi (codice zona D20 – Microzona 42):

- Abitazioni di tipo economico in normale stato conservativo: da 1.450,00 €/mq a 1.850,00 €/mq.
- Abitazioni di tipo economico in ottimo stato conservativo: da 1.900,00



€/mq a 2.500,00 €/mq.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): su Internet sono pubblicate sul sito Immobiliare.it varie offerte di vendita di appartamenti ristrutturati ubicati in Via Verro. Considerato attendibile, in una trattativa di compravendita, un margine di sconto pari al 19,40% (fonte: Idealista.it) tra l'offerta proposta ed il prezzo di compravendita, si rileva un prezzo medio unitario pari a circa 2.750,00 €/mq per immobili ristrutturati, in ottimo stato conservativo, ubicati ai piani alti.

Altre fonti di informazione:

Listino "Più prezzi" pubblicato sul sito della Camera di Commercio di Milano relativo al 2° semestre 2018, Comune di Milano – zona "Cernate-Ortles" (n. 481):

- appartamenti nuovi/Classe energetica A-B: da 2.800,00 €/mq a 3.400,00 €/mq;
- appartamenti recenti (entro 30 anni), ristrutturati, epoca e di pregio: da 1.800,00 €/mq a 2.500,00 €/mq;
- appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare: da 1.300,00 €/mq a 1.900,00 €/mq.

Considerando il taglio dell'appartamento, lo stato di conservazione, l'unica esposizione su strada, la posizione al piano rialzato e l'ubicazione, la sottoscritta attribuisce al bene pignorato l'importo unitario pari a 1.900,00 €/mq.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Residenziale	53,00	€ 1.900,00	€ 100.700,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 100.700,00
Valore corpo			€ 100.700,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 100.700,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 100.700,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo economico [A3]	53,00	€ 1.900,00	€ 100.700,00

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. (min. 5%)	€ 5.035,00
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 (€ 900,00 x 2):	€ 1.800,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanisticae/o catastale:	€ 1.580,00





Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: unità immobiliare non divisibile.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 92.285,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 92.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 74.000,00

Data generazione:

09-09-2019

L'Esperto alla stima
Arch. Monica Correggi

Allegati:

- Allegato 1: n. 17 fotografie relative al sopralluogo del 27/05/2019.
- Allegato 2: cartografia:
 - stralcio cartografia di zona;
 - stralcio foto aerea.
- Allegato 3: documenti catastali:
 - estratto mappa Catasto Terreni del fg. 550 mapp. 233;
 - visura storica per immobile al Catasto Fabbricati dell'u.i. pignorata del 17/12/2018;
 - scheda catastale dell'u.i. pignorata presentata in data 13/10/2011 prot. n. MI1193150.
- Allegato 4: titoli di provenienza:
 - atto di compravendita in data 402-81;03/02/2009 rep. n. 18497/14295 in autentica di firme Dott. Nicola Grimaldi Notaio in Milano;
 - nota di trascrizione del 17/04/1982 nn. 13383/10558 della denuncia di successione 10/12/1980 n. 8136
 - nota di trascrizione del 26/04/1977 nn. 10218/8555 dell'atto di compravendita 29/03/1977 repn. 25786 Notaio Lovisetti.
- Allegato 5: certificati anagrafici:
 - certificato anagrafico storico della debitrice rilasciato dal Comune di Milano in data 29/07/2019 n. E00087455;
 - certificato storico di residenza del debitore rilasciato dal Comune di Milano in data 29/07/2019 n. E00087458;
 - n. 2 certificati di morte degli usufruttuari rilasciati dal Comune di Milano in data 30/07/2019 n. E88329 e E88330;
 - corrispondenza intercorsa con l'Ufficio Corrispondenza e Ricerche dell'Ufficio Anagrafe del Comune di Milano in merito alla richiesta di certificati di residenza dei conduttori dell'u.i. pignorata;
 - lettera inviata il 3.08.2019 al Comune di Roma per richiesta l'estratto dell'atto di matrimonio;
 - PEC Comune di Ciampino del 4.09.2019 relativa al trasferimento della debitrice da Ciampino a Roma;
 - PEC al Comune di Roma del 4.03.2019 con richiesta certificato storico di residenza della debitrice.
- Allegato 6: documenti per verifica ipotecaria:
 - ispezione ipotecaria ordinaria per trascrizioni ed iscrizioni sul bene pignorato dal 2/05/1995 al 02/07/2019.
- Allegato 7: documenti per verifica locazioni:
 - corrispondenza intercorsa via email con gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate per la verifica della registrazione di contratti di affitto per l'unità pignorata;
 - copia del Contratto di locazione registrato presso DP/MI2 UT Milano 3 il 9/11/2017 al n. 10887 serie 3T.
- Allegato 8: documenti per verifica regolarità edilizia:



- istanza di accesso agli atti presentata in data 08/01/2019 PG 9883/2019 progr. 665/2019;
- lettera di risposta del Comune di Milano del 08/03/2019;
- copia Permesso di Costruire per opere edilizie n. 201 del 25/02/2010 con tavola di progetto e relazione tecnica;
- estratto PGT con stralcio NTA.
- Allegato 9: documenti per verifica spese condominiali:
 - richiesta presentata via email all'amministratore del condominio in data 27/05/2019;
 - email di risposta dell'amministratore del 13/06/2019 con lettera in pari data;
 - tabella millesimi di proprietà;
 - regolamento di condominio della casa in Via Verro n. 45.
- Allegato 10: Attestato di Prestazione Energetica:
 - facsimile APE registrato il 4/10/2017 n. 1514602696417 scaricato dall'archivio del CENED;
- Allegato 11: documenti per valutazione:
 - Banca dati delle quotazioni immobiliari pubblicata dall'Agenzia delle Entrate relativa alla zona periferica D20 del Comune di Milano, 2° semestre 2018;
 - stralcio del listino "Più Prezzi" edito dalla Camera di Commercio di Milano con le quotazioni immobiliari per vendite e locazioni relative al Comune di Milano, zona 481, 2° semestre 2018.
- Allegato 12: attestazione di invio della relazione alla debitrice ed al legale di parte precedente.

