

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

RG. 522/2019

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001

Unità immobiliare– Via degli Umiliati n. 25, Milano (MI)



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



INDICE SINTETICO LOTTO 001: Beni in Via degli Umiliati n. 25- Milano (MI)

Dati Catastali

Corpo: A

categoria: abitazione [A5]

Dati Catastali: Fg 565, particella 237, sub 704

Possesso

Corpo A: occupato da terzi con contratto di locazione registrato posteriormente al pignoramento ma anteriormente alla Trascrizione dello stesso (vedasi punto N.3)

Creditori Iscritti diversi dal precedente

Corpo: A

Creditore Iscritto: nessuno

Comproprietari non eseguiti

Corpo: A

Comproprietari non eseguiti: nessuno

Continuità delle trascrizioni

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Prezzo al netto delle decurtazioni

Corpo: A

Prezzo da libero quota di 1/1 al netto delle decurtazioni € 46.000,00

Prezzo da occupato quota di 1/1 al netto delle decurtazioni: € 36.800,00



Beni in Milano (MI)
Unità immobiliare – Via degli Umiliati n. 25- Milano

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**Identificativo corpo A**

Trattasi di unità immobiliare posta al piano secondo del fabbricato composta da una camera, un soggiorno con angolo cottura ed un ripostiglio (attuale bagno).

Comproprietari non eseguiti:
nessuno

**Identificato in Catasto Fabbricati come segue:
intestazione:****Descrizione:****Comune di Milano**

Abitazione di tipo ultrapopolare: Fg. 565, Mapp. 237, Sub.704, Cat A/5, classe 5, zona cens. 3, consistenza 2,5 vani – sup. catastale totale 42, escluse aree scoperte 42 mq - rendita € 200,13-
VIA DEGLI UMILIATI n. 25 piano: 2;

Derivante da:

- variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie
- variazione nel classamento del 18/07/2009 protocollo n. MI0703473 in atti dal 18/07/2009 variazione di classamento (n. 140434.1/2009);
- variazione del 16/07/1996 in atti dal 16/07/1996 ampliamento ristrutturazione (n. 136674.1/1996)
- variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario;
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

Precedenti identificativi: il Sub. 704 del mapp. 237 deriva da Variazione del 16/07/1996 in atti dal 16/07/1996 Ampliamento Ristrutturazione (n. 136674.1/1996) con cui è stato soppresso il precedente sub. 8, Piano 2- 2 vani.

Coerenze dell'unità come da rogito:

confinante a Nord con appartamento di proprietà di terzi ed altra proprietà, ad Est con Roggia Certosa (ora coperta), a Sud con appartamento di proprietà di terzi e con pianerottolo e vano scale comuni, ad Ovest ancora con appartamento di proprietà di terzi, pianerottolo e vano scale comuni e con altro appartamento di proprietà di terzi.

Salvo errori e come meglio in fatto ivi compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni, con i relativi oneri connessi, così come risulta dal titolo di provenienza.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

Alla data del sopralluogo (28/11/2019) l'immobile in oggetto è risultato sostanzialmente corrispondente all'ultima scheda catastale presentata al NCEU in data 16/07/1996 (tenendo conto



delle sempre possibili inesattezze tecniche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta), a meno delle seguenti difformità:

- realizzazione di bagno al posto del ripostiglio;
- formazione di ribassamento in cartongesso per rip. in quota in corrispondenza del disimpegno di ingresso.

(All. N.3: scheda catastale in atti al NCEU del 16/07/1996, scheda catastale precedente del 1940, visura catastale storica ed estratto di mappa estratti dalla scrivente)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

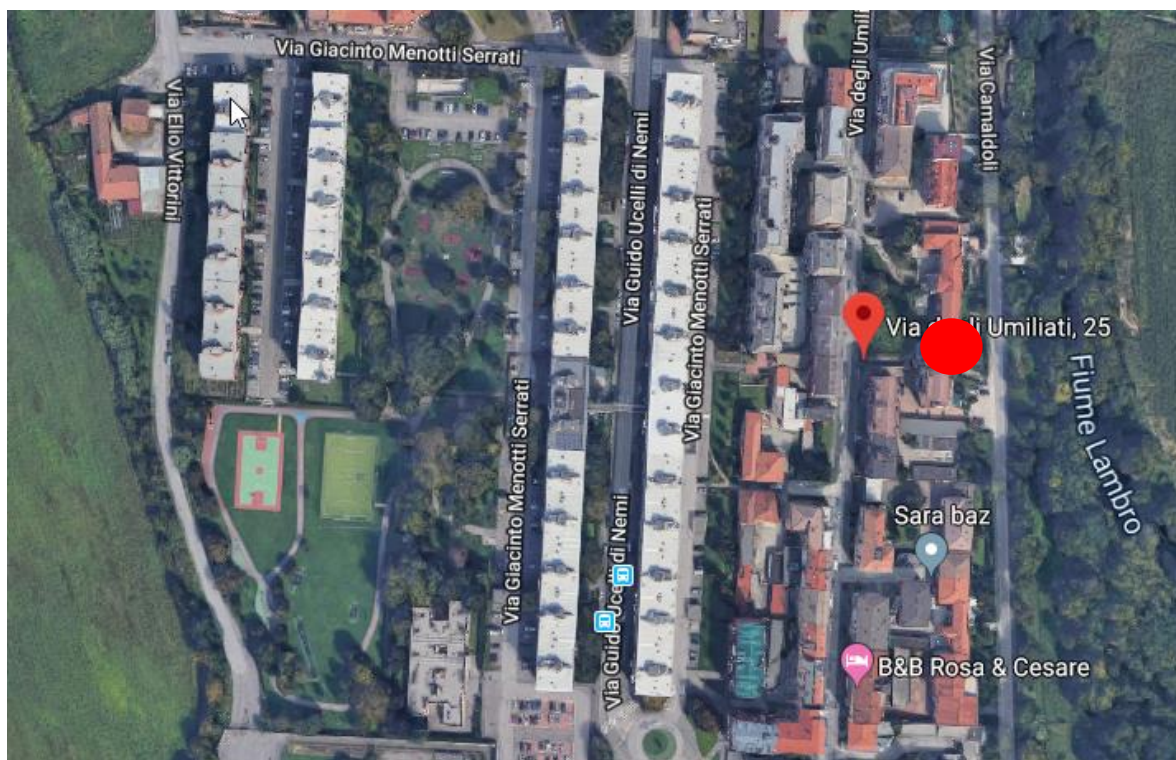
Caratteristiche zona: il fabbricato, di cui è parte il bene in oggetto, è ubicato in zona periferia sud-est di Milano, nel quartiere "Ponte Lambro", in prossimità dell'aeroporto di Linate e della tangenziale est (zona 4).

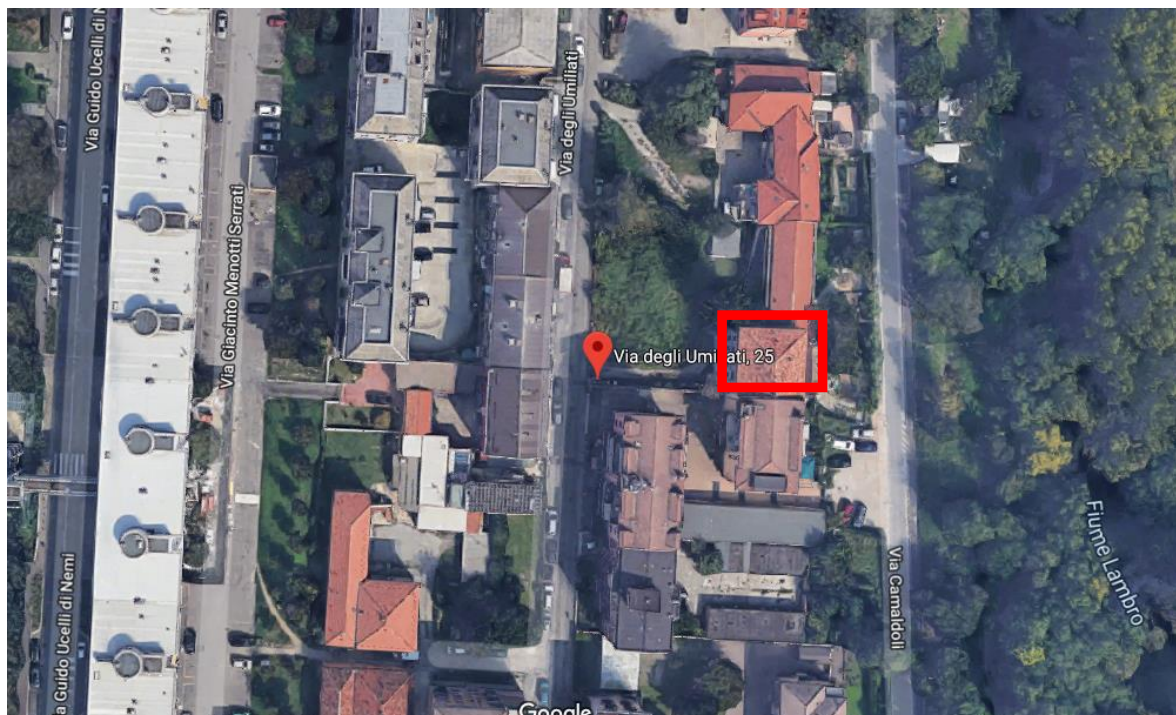
Area urbanistica: a traffico locale con sufficiente possibilità di parcheggio; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: prevalentemente residenziale di tipo economico/popolare

Principali collegamenti pubblici: sufficiente presenza nelle immediate vicinanze di servizi per il trasporto pubblico di superficie che collegano al centro (linee autobus n. 45, 175 e 66)

Servizi offerti dalla zona: il quartiere è sufficientemente dotato di servizi, negozi, uffici pubblici, luoghi di culto e spazi verdi. Si segnala nelle immediate vicinanze il Centro Cardiologico "Monzino".





3. STATO DI POSSESSO:

La scrivente, in data 28/11/2019, si recava sul posto alla presenza del Custode nominato, Avvocato Alberto Conti, e procedeva ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto, con rilievo metrico, a vista e fotografico.

Si dà atto che il custode ha rilevato in tale occasione la presenza nell'immobile del Sig. quale locatario dell'immobile; il Sig. ha dichiarato di vivere nell'immobile con la famiglia dal 2016.

Si rimanda alla relazione del custode sul punto.

✓ Dall'indagine effettuata presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate, alla data del 18/09/2019, è risultato esservi un contratto di locazione, per l'immobile in oggetto, a nome dell'esecutato, quale dante causa, registrato posteriormente al Pignoramento del 13/03/2019 ed anteriormente alla trascrizione dello stesso (03/06/2019), come segue:

- Contratto di locazione n. 3394 serie 3t registrato presso l'Ufficio di Milano 3 in data 19/04/20219 a favore di - contratto di 4 anni, rinnovabile per egual periodo, valido dal 01/11/2016 al 31/10/2020 – canone annuo Euro 3.600,00 (300,00 Euro mensili).

Si demanda all'Ill.mo GE per le determinazioni del caso

(ispezione agenzia entrate e risposta degli uffici competenti con contratto ricevuto dal conduttore, all. N.5)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dal certificato notarile in atti facente stato alla data del 04/06/2019, al quale si fa completo riferimento per le trascrizioni e iscrizioni, implementato 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 05/09/2019 e del 05/12/2019, 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, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso:*

Si riporta la seguente convenzione:

- ✓ **Trascrizione a Milano 1** in data 29/1/1992 ai n.ri 6440/5064 relativa a Convezione stipulata con il Comune di Milano in data 15/01/1992 a rogito Notaio Umberto Ajello di Milano, Rep. n. 32255/1628, avente ad oggetto il Piano di recupero dell'aggregato urbano di Ponte Lambro.

(nota di trascrizione estratta dalla scrivente, all. N.4)

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

4.2.1 Iscrizioni:

- ✓ **Iscrizione a Milano 1:** in data 21/10/2004 ai nn. 84580/17026 relativa ad **Ipoteca Volontaria - Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario** costituita con atto a firma del Dott. Vittorio Quagliata Notaio in Sesto San Giovanni (MI) in data 13/10/2004, Rep nn. 93102/12289 a favore di , per quota di 1/1 in regime di separazione dei beni, gravante sulla piena proprietà dell'immobile oggetto della presente procedura.

Importo capitale: € 125.000,00

Importo complessivo: € 250.000,00

Tasso interesse annuo 4,15%

Durata: anni 25

Debitori non datori di ipoteca:

4.2.2 Pignoramenti:

- ✓ **Pignoramento:** - Atto di Pignoramento Immobiliare del 13/03/2019 rep. 8426, **trascritto a Milano 1 in data 03/06/2019 ai nn. 41206/27772** promosso da per quota di 1/1, gravante sulla piena proprietà dell'immobile oggetto della presente procedura.

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

Altre trascrizioni:

nessuna

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Effettuato dalla scrivente nelle date del 05/09/2019 e del 05/12/2019. Non si rilevano ulteriori formalità rispetto al certificato notarile in atti.

Misure Penali

Nessuna risultante dai RR.II

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Situazione Condominiale, Spese Scadute, Eventuali Problematiche:

Il fabbricato di cui il bene fa parte, pur configurandosi come Condominio (costituito dal bene in oggetto oltre ad altre unità non in oggetto e da parti comuni), non è regolato da amministrazione condominiale.

Attestazione Prestazione Energetica:

L'immobile oggetto della presente, con impianto di riscaldamento autonomo, è risultato, a



seguito di consultazione al CEER, sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica.

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 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.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dal certificato notarile in atti facente stato alla data del 04/06/2019, al quale si fa completo riferimento per le trascrizioni e iscrizioni, implementato 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 05/09/2019 e del 05/12/2019, si riporta quanto segue:

6.1. Attuali proprietari:

- ✓ Al Sig. la piena proprietà del bene in oggetto è pervenuta dai Sigg. ri (usufrutto per quota di 1/2 ciascuno in comunione legale) e (per quota di 1/1 di nuda proprietà) per compravendita con atto a rogito Notaio Dott. Vittorio Quagliata di Sesto San Giovanni in data 13/10/2004 rep. n.93101/12288, **trascritto a Milano 1 in data 21/10/2004 ai nn. 84579/52067.**

In atto si legge quanto segue:

"che le opere relative alla costruzione dell'immobile di cui fa parte la porzione compravenduta sono state iniziate ed ultimate in data anteriore al 1° settembre 1967. La parte venditrice dichiara altresì che, dalla data di ultimazione dei lavori sino ad oggi non sono state eseguite opere soggette a licenza edilizia, concessione, permesso di costruzione. Inoltre la parte venditrice dichiara e la parte acquirente prende atto che, le modifiche interne di cui alla suddetta variazione in data 16/7/1996, non sono state comunicate al comune".

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

Al quadro "D" della Nota di Trascrizione quanto segue:

"LATRASCRIVENDA VENDITA E' STATA CONSENTITA ED ACCETTATA CON OGNI ACCESSIONE, PERTINENZA, SERVITU' ATTIVA E PASSIVA ESISTENTE O NASCENTE DA TITOLI VALIDI, INCLUSO QUANTO INFRA PRECISATO, NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI IL SUDDETTO IMMOBILE IN ATTO SI TROVA, CON TUTTI I DIRITTI CONDOMINIALI PRO QUOTA SU TUTTE LE PARTI E SERVIZI COMUNI DELL'EDIFICIO DI CUI FA PARTE, IN RAGIONE DI MILLESIMI 119,70 -CENTODICIANNOVE VIRGOLA SETTANTA- DI PROPRIETA' CONDOMINIALE.LA PARTE ACQUIRENTE HA DICHIARATO DI BEN CONOSCERE ED ACCETTARE INTEGRALMENTE TUTTI I PATTI, SERVITU', CLAUSOLE E CONDIZIONI CONTENUTI E/O RICHIAMATI NEGLI ATTI DI PROVENIENZA IN DATA 4/11/1996 ED IN DATA 23/5/2003 CITATI N EL TRASCRIVENDO ATTO, COSI' COME HA DICHIARATO DI BEN CONOSCERE ED ACCETTARE IL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO DELLO STABILE. LA PARTE ACQUIRENTE HA DICHIARATO ALTRESI' DI BEN CONOSCERE ED ACCETTARE: - LA CONVEZIONE STIPULATA CON IL COMUNE DI MILANO IN DATA 15/1/1992 A ROGITO NOTAIO U. AJELLO DI MILANO, REPERTORIO N.RI 32255/1628, REGISTRATA A MILANO IN DATA 29/1/1992 AL N. 2535 E TRASCRITTA PRESSO LA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI MILANO I IN DATA 29/1/1992 AL N.RI 6440/5064, NONCHE': - LA SERVITU' DI PASSAGGIO PEDONALE E CARRAIO A CARICO DEL MAPPALE 374 ED A FAVORE DEL MAPPALE 237 SUL QUALE INSISTE IL FABBRICATO DI CUI FAPARTE L'UNITA' IMMOBILIARE IN OGGETTO; - IL DIRITTO DI PASSAGGIO PEDONALE E CARRAIO IN FAVORE DELL'UNITA' IMMOBILIARE IN OGGETTO SUL CORTILE DI CUI AL MAPPALE 445, LIMITATAMENTE ALL'INTERO LATO OVEST DEL FABBRICATO STESSO; E - LA SERVITU' DI PASSAGGIO PEDONALE INSISTENTE SUL LATO NORD DEL FABBRICATO PROSPICIENTE IL MAPPALE 445 PER UNA LARGHEZZA DI METRI 5 -CINQUE-CIRCA A PARTIRE DALLO SPIGOLO DEL FABBRICATO STESSO E' STATA ATTRIBUITA ESCLUSIVAMENTE A FAVORE DEI SUBALTERNI 705 E 706. SI PRECISA QUANTO SEGUE: - CHE L'IMMOBILE IN OGGETTO E' IDENTIFICATO NEL CATASTO DEI FABBRICATI DEL COMUNE DI MILANO, AL FOGLIO 565, PARTICELLA 237 SUB. 704, VIA DEG LI UMILIATI N. 25, PIANO 2, ZONA 3, CAT. A5, CLASSE 5, VANI 2,5, RENDITA EURO 200,13,



INTESTATO ALLA PARTE VENDITRICE, DERIVANTE DALL'ORIGINARIO SUB. 8, E COME RISULTANTE DALLA DENUNCIA DI VARIAZIONE PER AMPLIAMENTO -INCORPORAZIONE DEL RIPOSTIGLIO- E RISTRUTTURAZIONE N. 136674 DEL 16/7/1996; E - CHE IL SIGNOR ."

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

6.2. Precedenti proprietari (al ventennio):

- ✓ Alla Sig. ra la quota di 1/1 di nuda proprietà dell'immobile in oggetto è pervenuta dai Sigg. ri , proprietari ciascuno della quota di ½ in comunione legale di nuda proprietà, in virtù di Atto di Donazione Accettata a rogito Notaio Ovidio De Napoli di Segrate in data 23/05/2003 rep. n. 62138, **trascritto a Milano 1 in data 29/05/2003 ai nn. 47665/32293.**

Al quadro "D" della Nota di Trascrizione quanto segue:

"DONANTI RISERVAVANO IN LORO FAVORE L'USUFRUTTO GENERALE VITALIZIO CON RECIPROCO DIRITTO DI ACCRESCIMENTO. LA PARTE DONATARIA SI DICHIARA EDOTTA: * DELLA CONVENZIONE STIPULATA CON IL COMUNE DI MILANO CON ATTO IN DATA 15 GENNAIO 1992 AL N. 32255/1628 DI REPERTORIO DEL DOTTOR UMBERTO AJELLO, NOTAIO IN MILANO, REGISTRATO A MILANO IN DATA 29 GENNAIO 1992 AL N. 2535; * DI UNA SERVITU' DI PASSAGGIO CARRAIO E PEDONALE A CARICO DEL MAPPALE 374 ED A FAVORE DEL MAPPALE 237 SULQUALE INSISTE IL FABBRICATO DI CUI FA PARTE L'UNITA' IMMOBILIARE IN OGGETTO; * DEL DIRITTO DI PASSAGGIO PEDONALE E CARRAIO IN FAVORE DELL'UNITA' IMMOBILIARE IN OGGETTO SUL CORTILE DI CUI AL MAPPALE 445, LIMITATAMENTE ALL'INTERO LATO OVEST DEL FABBRICATO STESSO; * DELLA SERVITU' DI PASSAGGIO PEDONALE INSISTENTE SUL LATO NORD DEL FABBRICATO PROSPICIENTE IL MAPPALE 445 PER UNA LARGHEZZA DI METRI 5 (CINQUE) CIRCA A PARTIRE DALLO SPIGOLO DEL FABBRICATO STESSO E' ATTRIBUITOESCLUSIVAMENTE A FAVORE DEI SUBALTERNI 705 E 706"

- ✓ Ai Sigg. ri la piena proprietà del bene in oggetto è pervenuta dai Sigg. ri e per compravendita con atto a rogito Notaio Italo Zona di Milano in data 04/11/1996 rep. n. 155300, **trascritto a Milano 1 in data 07/11/1996 ai nn. 36631/26739.**

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

7. PRATICHE EDILIZIE:

Il fabbricato di cui è parte l'immobile in oggetto è stato edificato in data anteriore al 1 settembre 1967, presumibilmente nei primi del '900.

La scrivente ha provveduto a protocollare Istanza Accesso Atti per la visione del fascicolo relativo agli atti di fabbrica con i tipi grafici e per eventuali modifiche effettuate successivamente per il bene in oggetto.

- ◆ Per quanto riguarda gli atti di fabbrica (Licenza di Edificazione del fabbricato ed Abitabilità con i tipi grafici del fabbricato), Nulla è stato reperito dagli uffici edilizi preposti, in quanto gli atti risultano **irreperibili** anche presso l'Archivio Storico, precisando che l'immobile faceva parte dell'ex Comune di Linate al Lambro, come da lettera ricevuta dal Comune ed allegata (all. N. 3- Pratiche edilizie).
- ◆ Per quanto riguarda le modifiche apportate all'unità per ristrutturazione ed ampliamento con incorporazione del ripostiglio (come da Denuncia di Variazione per ampliamento -incorporazione del ripostiglio e ristrutturazione n. 136674 del 16/7/1996) e per eventuali successive modifiche, "**nulla figura** essere stato presentato presso l'Area Sportello Unico per l'Edilizia", come da lettera ricevuta dal Comune ed allegata (all. N. 3- Pratiche edilizie) e come anche riportato nel rogito ("**le modifiche interne di cui alla suddetta variazione in data 16/7/1996, non sono state comunicate al comune**").

(Istanza Accesso atti; Lettera per Atti irreperibili e per nulla figura modifiche ricevuta dal Comune di Milano -all. N.3- Pratiche edilizie)



7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo ultrapopolare [A5]

Alla data del sopralluogo (28/11/2019) l'immobile in oggetto è risultato sostanzialmente corrispondente all'ultima scheda catastale presentata al NCEU in data 16/07/1996 (tenendo conto delle sempre possibili inesattezze tecniche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta), a meno delle seguenti difformità:

- realizzazione di bagno al posto del ripostiglio;
- formazione di ribassamento in cartongesso per rip. in quota in corrispondenza del disimpegno di ingresso.

Si ricorda inoltre che non si è potuto verificare l'esatta conformità edilizia del bene rispetto a quanto rappresentato nei titoli autorizzativi (ved. Punto n. 7) poiché le pratiche edilizie di edificazione del fabbricato richieste (comprehensive dei tipi grafici) e l'eventuale rilascio del Certificato di Occupazione/Abitabilità non sono state rinvenute dal Comune di Milano, come da lettera per atti **irreperibili** ricevuta dagli Uffici preposti.

Si ricorda che non sono state inoltre rinvenute dagli Uffici preposti pratiche edilizie per le modifiche per ristrutturazione ed ampliamento (incorporazione del ripostiglio e ristrutturazione) riscontrate rispetto alla precedente scheda catastale del 1940 rinvenuta dalla scrivente, così come anche riportato nel rogito, né per le successive modifiche (trasformazione del rip. in bagno e formazione di rip. in quota), come da lettera per **nulla figura** ricevuta dagli Uffici preposti.

Pertanto, richiamato tutto quanto sopra esposto, l'eventuale futuro acquirente dovrà (previa verifica dell'iter burocratico tramite proprio professionista di fiducia) provvedere alla regolarizzazione delle difformità riscontrate mediante la presentazione di una pratica edilizia a Sanatoria (salvo eventuali future diverse determinazioni dei tecnici preposti) con contestuale aggiornamento catastale.

Tali documentazioni, comprese di oblazione e parcelle professionali di tecnici abilitati, hanno un costo indicativo tra i 3.000,00 ed i 5.000,00 Euro.

Si ritiene pertanto riportare un costo medio indicativo di Euro 4.000,00 circa (fatte salve eventuali future diverse determinazioni degli organi preposti)

L'immobile oggetto della presente, secondo il vigente PGT del Comune di Milano risulta azzonato in ARU- Ambiti di rinnovamento urbano (Titolo II – Capo III) - Tessuti di rinnovamento urbano (Art. 17.2).

PAI Piano per l'Assetto Idrogeologico del Lambro vigente: Classe di rischio idraulico R4- Rischio molto elevato;

Ambiti e aree interessate dalle disposizioni del Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA): P2- Scenario poco frequente;

Piano di rischio aeroportuale (art. 707, Codice della Navigazione)- Zona di Tutela D

8 Descrizione - calcolo della consistenza

Il bene oggetto della presente è parte di un fabbricato condominiale di tipologia popolare ubicato in zona periferia sud-est di Milano, nel quartiere "Ponte Lambro", in prossimità dell'aeroporto di Linate e della tangenziale est (zona 4).

Il fabbricato, risalente presumibilmente ai primi anni del '900 (gli atti di fabbrica risultano irreperibili), consta di un corpo a pianta rettangolare con accesso da Via degli Umiliati tramite cancello a doppia anta a battente pedonale e carraio e l'attraversamento di un'area a terreno antistante il fabbricato.



L'edificio ha coperture a falde ed è costituito da 3 piani fuori terra, compreso il piano terra.

Le facciate sono intonacate e tinteggiate di colore grigio chiaro in condizioni modeste; la scala condominiale, priva di vano ascensore, ha gradini in cemento e parapetto in ferro a disegno semplice in modeste condizioni. Il complesso, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in condizioni di manutenzione e di conservazione modeste, necessitante di ripristino di intonaco e tinteggiature e manutenzione delle parti comuni.

L'unità è posta al piano secondo del fabbricato, con accesso da vano scala comune privo di ascensore e ballatoio comune, con singola esposizione, ad est sulla Via Camaldoli; è risultata composta, alla data del sopralluogo, da un piccolo disimpegno di ingresso (sul quale è stato ricavato un rip. in quota), un locale giorno/cottura, una camera ed un piccolo vano ripostiglio "ad uso bagno" (attrezzato con lavabo, vaso e box doccia) con finestra affacciante sul vano scala. Altezza interna netta locali di 2,84 mt circa (a seguito di controsoffittatura con lastre di cartongesso per isolamento umidità); altezza interna netta disimpegno ribassato 2,23 mt circa.

L'unità è risultata sprovvista di cantina/solaio pertinenziale

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

Caratteristiche descrittive

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in stato di conservazione e manutenzione sufficiente.

N.B. si segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato (in via esemplificativa ma non esaustiva: mobili-lavabo, box-doccia, macchine aria condizionata, porte, placchette imp. elettrico ecc) potrebbe non essere disponibile all'immissione in possesso perché precedentemente asportati.

<i>pavimenti:</i>	in piastrelle di ceramica ubicazione: tutti i locali condizioni: sufficienti
<i>pareti e soffitti:</i>	intonacati e tinteggiati con presenza di lastre in cartongesso a soffitto per isolamento umidità condizioni: sufficienti
<i>Rivestimenti:</i>	piastrelle di ceramica ubicazione: bagno ed angolo cottura condizioni: sufficienti
<i>infissi esterni:</i>	finestre in pvc con vetri doppi in condizioni nella norma e scuri in legno a protezione in condizioni scarse
<i>infissi interni:</i>	porte di tipo a battente ad anta singola in legno ed in metallo in bagno (ex ripostiglio) condizioni: nella norma
<i>porta di primo ingresso:</i>	di tipo blindato pannellata in legno sui due lati condizioni: nella norma
<i>impianti:</i>	- Impianto elettrico sottotraccia; certificazioni non rinvenute, si consiglia verifica; - Impianto di riscaldamento ed Impianto di produzione di ACS autonomi tramite caldaia a gas ubicata nel locale giorno/cottura; Certificazioni non rinvenute, si consiglia verifica anche per posizionamento ed esalazioni fumi diffusori: caloriferi condizioni: sufficienti
<i>fabbricato:</i>	facciate intonacate e tinteggiate di colore grigio chiaro;



	condizioni: modeste
parti comuni:	scala condominiale con gradini in lisciata di cemento con parapetti a bacchette in ferro a disegno semplice
	condizioni: modeste/dell'epoca di costruzione
portone ingresso:	ad anta singola a battente in metallo e vetro
	condizioni: modeste
imp. ascensore	assente
imp. citofonico	presente

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie "lorda commerciale" indicativa 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 ex UNI 10750:2005) come segue:

Destinazione	Parametro mq	Sup. reale lorda circa	Coeff.	Sup. commerciale lorda circa
unità P.2	sup. lorda di pavimento	42,00	100%	42,00
TOTALE		42,00		42,00

Note: tenuto conto della tolleranza di approssimazione delle schede e del rilievo (tolleranza del 2/3 %), ininfluyente ai fini della stima.

Si ricorda che il bene viene venduto a corpo e non a misura

9 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

9.1 Criterio di stima:

La sottoscritta esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto:

- o 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 per individuare il più probabile valore di mercato dei beni in esame, stimati come oggetto di trattazione per la vendita.

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, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

9.2 Fonti di informazione:

- Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella microzona per tipologie consimili, portale aste tribunale di Milano per immobili nella zona e nel medesimo fabbricato; borsinoimmobiliare.it;
- Osservatori del mercato:



o O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 1° semestre 2019 piazza di Milano- zona: Periferica/FORLANINI, MECENATE, ORTOMERCATO, SANTA GIULIA

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, la scrivente ritiene 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	Valore unitario Euro/mq	Valore Complessivo
A/5 sub. 704	42,00	€ 1.250,00	€ 52.500,00

€ 52.500,00

9.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

VALORE LOTTO UNICO	€ 52.500,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 2.625,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 4.000,00
Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni LIBERO	€ 45.875,00
arrotondato	€ 46.000,00
Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni OCCUPATO	€ 36.800,00

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

Il perito valutatore ricorda che per legge (artt. 2922 e 1490 ss. cod. civ.) l'aggiudicatario acquirente non ha diritto alle garanzie a carico del venditore per quanto concerne eventuali vizi palesi e/o occulti dei beni immobili oggetto dell'esecuzione, e che per tale ragione il Giudice dell'esecuzione ha disposto un abbattimento forfetario pari al 5% del valore di stima dell'immobile, dovendosi così ritenere compresa entro tale riduzione forfetaria ogni e qualunque pretesa dell'aggiudicatario acquirente nei confronti di chiunque per vizi dell'immobile.

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, 16/12/2019

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

Scheda catastale in atti al NCEU del 16/07/1996, scheda catastale precedente del 1940, visura catastale storica ed estratto di mappa

Allegati N.3 – Pratiche edilizie

Istanze Accesso atti; Lettera per Atti irreperibili ricevuta dal Comune di Milano

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 + contratto di locazione ricevuto dal conduttore

Allegati N.6

Fotografie esterne ed interne.

Attestazione dell'invio della perizia alle parti

