

INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Bene in: MILANO – Via Ernesto Teodoro Moneta 74 Categoria: A3
[Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 38, particella 100, subalterno 705

Detenzione del bene

Alla data del sopralluogo effettuato in data 2.11.2017 unitamente al custode Avv. Alfonso Martucci, l'immobile risultava occupato dal figlio dei debitori,

comunicava alla scrivente che i genitori (debitori eseguiti) si trovano attualmente all'estero.

Contratti di locazione in essere

Nessuno.

Comproprietari

Nessuno.

Prezzo del LOTTO al netto delle decurtazioni

da libero: € 63.606,24

da occupato: non occorre il caso.

BENE IN MILANO
Via Ernesto Teodoro Moneta 74

LOTTO UNICO: Appartamento posto al piano primo (2°f.t.)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Abitazione di tipo economico [A3] in Milano - Via Ernesto Teodoro Moneta 74 Quota e tipologia del diritto

Ulteriori informazioni sui debitori

Dal certificato di residenza e stato di famiglia richiesto presso il Comune di Milano ed acquisito in data 26.04.2017, è stato appurato che

Non risulta disponibile certificato di residenza e stato di famiglia relativamente

Da ispezione ipotecaria telematica effettuata dalla scrivente non risultano cause pendenti relative a domande trascritte o assegnazione di casa al coniuge.

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati

Intestazione:

foglio 38, particella 100, subalterno 705, indirizzo VIA ERNESTO TEODORO MONETA n. 74, piano 1, comune MILANO, categoria A/3, classe 3, consistenza 2,5 vani, superficie catastale Totale: 49 m² - Totale escluse aree scoperte: 47 m²- rendita Euro 284,05

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Situazione dell'unità immobiliare dal 10/03/2004 derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10/03/2004 protocollo n. MI0148606 in atti dal 10/03/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 14497.1/2004)

Situazione dell'unità immobiliare dal 28/01/2002 derivante da: FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 28/01/2002 protocollo n. 75749 in atti dal 28/01/2002 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 2920.1/2002)

Confini:

pianerottolo e vano scala comuni, cortile su due lati, altra proprietà.

Note: Si specifica che, diversamente da quanto indicato nella restante documentazione, nella visura storica dell'immobile

(ALL. 4 - Visura storica per subalterno; ALL. 5 - Planimetria catastale; ALL. 6 - Videomap/estratto di mappa)

Conformità catastale

Non sono state rilevate difformità rispetto a quanto rappresentato in planimetria castale acquisita dalla scrivente.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

In comune di Milano nel fabbricato condominiale di Via Ernesto Moneta n. 74, appartamento posto al piano primo composto da due locali e servizi.

Caratteristiche zona: periferica

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti. **Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: asilo nido in Via Brusuglio, Politecnico di Milano Bovisa, scuola elementare "Italo Calvino" in Via Scialoia, scuola dell'infanzia in Via Pellegrino Rossi, scuola media "Rodari" in Via Gabbro, I.C. "Don Orione" in Via Fabriano, ospedale Niguarda in P.za dell'Ospedale Maggiore; supermercato

"Conad" in Via Bovisasca, supermercato "Esselunga" in Via Pellegrino Rossi, farmacia "Affori" in Via Pellegrino Rossi

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Via Ernesto Moneta si trova alla periferia Nord di Milano.

Principali collegamenti pubblici: Bus linea 82 - 240 mt. circa, Bus linea 41 - 600 mt. circa, Metropolitana MM3- Affori - 1,3 Km circa, Passante Ferroviario Affori - 1,1 Km circa; Passante Ferroviario Bovisa - 1,3 Km circa;

3. STATO DI POSSESSO

Occupato da uno dei debitori e da suoi familiari (considerato libero al decreto di trasferimento).

Note: Da verifiche effettuate presso l' Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale II di Milano - Ufficio Territoriale di Milano 2,

Nel corso del sopralluogo effettuato in data 2.11.2017 unitamente al custode Avv. Alfonso Martucci, l'immobile risultava occupato dal figlio dei debitori,

(ALL. 7 - Comunicazione agenzia delle entrate)

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

data 20.02.2002 ai nn. 11987/2243.

iscritta a Milano 1 in

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di

Trascritto a Milano 1 in data 14.05.2004 ai nn. 36769/20789.

- Pignoramento a favore di Unicredit S.P.A. contro



Trascritto a Milano 1 in data 4.11.2016 ai nn. 72245/48898.

4.2.3 Altre trascrizioni: **Nessuna.**

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

4.3 Misure Penali: **Nessuna.**

5 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Non è presente alcun amministratore condominiale per lo stabile.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: **NO**

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Note Indice di prestazione energetica Per l'immobile in oggetto non risulta redatto alcun Attestato di Prestazione Energetica. Per effetto del D.d.u.o - Decreto dirigenziale unità operativa 18.01.2016 n. 224 (Integrazione delle disposizioni in merito alla disciplina per l'efficienza energetica degli edifici approvate con decreto 6480 del 30.07.2015) punto 1 (Obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica) - punto 1.1 - l'APE non risulta necessario e non sussiste l'obbligo di allegazione. Lo scrivente si rende tuttavia disponibile a redigere successivamente il certificato e si rimette alle disposizioni dell'Ill.mo Giudice nel merito.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 4212004: **No**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Proprietari attuali:

- proprietà per la quota di 1/2 dal **30.01.2002**

In forza di scrittura privata in autentica Notaio Dott. Giuseppe De Rosa in data 30.01.2002 rep nn. 10547/6985 – registrato a Milano 5 in data 18.02.2002 n. 685 serie 1T - **trascritto a Milano 1 in data 20.02.2002 ai nn. 11986/8455**

Note:

Note: Nell'atto di provenienza di cui sopra si specifica che *"...Viene costituita, a carico della striscia di cortile adiacente al fabbricato della larghezza di mt. 2 ed a favore del fabbricato stesso, servitù di passaggio pedonale e carroia, dalla strada all'ingresso della palazzina. Viene costituita servitù di passaggio*

7. PRATICHE EDILIZIE

In merito al reperimento di pratiche Edilizie inerenti gli immobili oggetto di procedura esecutiva, la scrivente presentava richiesta visura atti edilizi, presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Milano Via Bernina 12 in data 2.05.2017 P.G. 200601/2017, Progr. 12035/2017; in data 26.10.2017

riceveva mediante raccomandata lettera dall'ufficio (datata 2.08.2017), con cui comunicava che, dalle ricerche effettuate presso gli archivi e gli uffici interessati, gli atti P.G. 39283.176/2001 (D.I.A. del 26.10.2001) richiesti risultano irreperibili, come da risposta del Servizio Interventi Edilizi Minori.

(ALL. 9 - Comunicazione irreperibilità atti dell'Area Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Milano)

La scrivente presentava inoltre richiesta di rilascio copia di Licenza/Concessione Edilizia e Licenza/Abitabilità per l'immobile in Milano Via Moneta 74, presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Milano;

l'Ufficio informava che non risultava disponibile Licenza/Concessione Edilizia inerente l'immobile, tuttavia rilasciava copia di:

Licenza di abitabilità N. 485 del 18.04.1930 – Atti n. 179809/38540 del 1929 Licenza rilasciata a seguito di rilascio di Nulla Osta in data 12.11.1927 con il quale si autorizzava la costruzione di locali di compendio della casa in Via Moneta 74 di

(ALL. 10 - Licenza di abitabilità N. 485 del 18.04.1930)

Note: A seguito di sopralluogo effettuato in data 2.11.2017, la scrivente ha rilevato realizzazione di sopralzo per recupero di sottotetto; tale intervento edilizio sul fabbricato, effettuato sul piano soprastante l'unità oggetto della presente procedura e relativo ad unità immobiliare estranea alla procedura stessa.

Nel corso della disamina e dell'approfondimento della documentazione acquisita per la redazione della perizia, la scrivente rilevava – mediante consultazione on line al Servizio Only One Pratiche Edilizie - che risultano presentate al Comune di Milano DIA n. 2773/2006 (diffidata) e Permesso di costruire n. 9876/2007 Pg. 1013525/2007 del 26.11.2007 (concesso), di cui riteneva necessario effettuare visura atti per completezza, al fine della verifica della conformità edilizia ed urbanistica; a tal fine la scrivente ha presentato ulteriore domanda di accesso agli atti in data 5.12.2017, PG.553826/2017.

Come si evince dalle Istanze di proroga depositate, alle quali la scrivente integralmente si riferisce, alla richiesta di visura atti protocollata non veniva dato riscontro e solo a seguito di ripetuti solleciti preso l'Ufficio la scrivente in data 5 marzo 2018 apprendeva dall'ufficio visure medesimo che la pratica

PG N. 1013525/2007 del 26.11.2007, Permesso di costruire n. 9876/2007 risultava giacente presso l'Ufficio Stabili Pericolanti del Comune di Milano Via Edolo 19; la scrivente prendeva quindi contatti con il responsabile dell'Ufficio Stabili Pericolanti, Ing. Galliani e il medesimo confermava di avere in carico la pratica ma riteneva impossibile autorizzare visura dei fascicoli richiesti presso gli uffici di Via Edolo 19 e trasmetteva la pratica all'Ufficio Visure atti in Via Bernina 12; nonostante i vari solleciti all'Ufficio da parte della scrivente, sia telefonici sia mediante visite all'Ufficio medesimo e nonostante mail di sollecito inoltrate all'Ufficio, la sottoscritta ha avuto accesso alla pratica edilizia solo in data 30.07.2018, ed ha riscontrato:

- **Permesso di Costruire a sanatoria n° 9876/07 P.G. 1013525/07 del 26.11.2007**

- Intestazione

rilasciato nel 2012 per l'avvenuta esecuzione di nuova edificazione ai sensi dell'art. 67 del R.E. consistente in ampliamento di s.l.p. al piano primo per mq 125,44 (foglio 38, mappale 125, sub. 705)

N.B.: il rilascio del P.D.C. era subordinato al pagamento dell'oblazione in misura doppia rispetto al contributo di costruzione; successivamente la Proprietà presentava ricorso che il TAR ha respinto ordinando la demolizione delle opere.

BENE ESTRANEO ALLA PRESENTE PROCEDURA ESECUTIVA

7.1 Conformità edilizia

Per l'immobile in oggetto la scrivente non ha sufficienti elementi per dichiarare la conformità edilizia del bene in quanto, vista la mancata reperibilità del fascicolo edilizio relativo all'unità immobiliare presso l'Ufficio Tecnico del Comune, non ha modo di accertare la conformità edilizia a D.I.A. presentata in data 26.10.2001.

La scrivente evidenzia che il futuro aggiudicatario della porzione immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva dovrà attivarsi per chiarire la conformità dell'immobile presso l'Ufficio Tecnico del Comune, nonché, in caso di manifesta ed acclarata verifica della carenza di conformità, provvedere a far redigere la pratica edilizia in sanatoria da tecnico abilitato con costi ed oneri da verificare presso i competenti uffici.

Considerata l'irreperibilità del fascicolo edilizio la scrivente ritiene di applicare una riduzione sul valore commerciale dell'immobile come meglio illustrato nel Cap. Valutazione complessiva del Lotto.

- soggiorno, camera e disimpegno in piastrelle di ceramica cm. 30x30 di colore chiaro;
- bagno in piastrelle di ceramica cm 20x20 di colore azzurro.
Portone di ingresso tipologia: **doppia anta a battente**; materiale: **ferro**; accessori: **senza maniglione antipánico**; condizioni: **discrete**

ingresso
- **Note:** La porta d'ingresso al vano scale condominiale è in ferro verniciata di colore grigio con doppia anta a battente. Porta di tipologia: **anta singola a battente**, materiale: **blindato**;
condizioni: **buone**

- **Note:** L'accesso all'immobile avviene per mezzo di porta blindata con anta singola a battente e pannelli di rivestimento in legno

Rivestimento int. ubicazione: **bagno**; materiale: **piastrelle**; condizioni: **sufficienti**

- **Note:** Le pareti del locale bagno sono rivestite in piastrelle di ceramica cm. 20x25 di colore chiaro fino ad h pari a circa 2,25 mt., le restanti porzioni di parete risultano intonacate e tinteggiate di colore blu. Il bagno è attrezzato con box doccia, wc, bidet e lavabo in ceramica bianca. Si rileva la presenza di predisposizione per carico e scarico lavatrice.

Rivestimento int. ubicazione: **angolo cottura**; materiale: **piastrelle**;
condizioni: **buone**

- **Note:** Le pareti dell'angolo cottura (retropensili) sono rivestite in piastrelle di ceramica cm. 20x20 di colore chiaro.

Rivestimento pareti condizioni: **mediocri**

- **Note:** Le pareti dell'immobile ad eccezione di quelle del bagno e dell'angolo cottura risultano intonacate tinteggiate.

Scale condom. posizione: **a rampe parallele**; rivestimento: **pietra**;
condizioni: **mediocri**

- **Note:** Scala (condominiale): il vano scala condominiale presenta rivestimento in pietra con parapetto in ferro verniciato di colore nero e corrimano in legno. I corridoi di distribuzione alle unità immobiliari ai diversi piani presentano pavimentazione in piastrelle di ceramica. Le pareti del vano scala presentano finitura in intonaco di colore chiaro.

Impianti:

Citofonico

tipologia: **audio** condizioni: **sufficienti**

- **Note:** In merito all'impianto non è stato rilevato alcun certificato di conformità.

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** diffusori:**termosifoni** condizioni: **sufficienti**

- **Note:** L'immobile presenta riscaldamento autonomo con generatore a caldaia di Tipo C posta nel locale soggiorno e destinata alla produzione di calore e ACS. La diffusione del calore avviene per mezzo di radiatori in alluminio bianco

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 e T)

<i>Destinazione</i>	<i>Parametro</i>	<i>Superficie reale/potenziale</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Superficie equivalente</i>
Appartament o piano 1 (2° f.t.)	sup lorda di pavimento	47,00	1,00	47,00
Balconi	sup lorda di pavimento	7,17	0.30	2,15
		54,17		49,15

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO**8.1 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 mezzana.

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 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

"Tema Scpa" (società della Camera di Commercio di Milano) 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.

8.2 Fonti di informazione

Catasto di Milano; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano; Ufficio tecnico di Milano;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

- TeMA (ex O.S.M.I. Borsa Immobiliare di Milano - Servizi per il Mercato Immobiliare) – 1° semestre 2018;
- O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 2° semestre 2017.

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

(TeMA) MILANO - Zona: Pellegrino Rossi – Affori - Bruzzano Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare (Euro/mq):

VALORE DI COMPRAVENDITA

prezzo min. 1.600,00 / prezzo max. 2.400,00

VALORE DI LOCAZIONE

Bilocali (Euro/mese/corpo): prezzo min. 380,00 / prezzo max. 550,00

(OMI) MILANO – Fascia /zona: Periferica: BOVISASCA, AFFORI, P.ROSSI, COMASINA

Codice zona: D32 - Microzona catastale n. 0

Abitazioni di tipo economico - Stato: Normale

Valore Mercato (Euro/mq): prezzo min. 1.500,00 / prezzo max. 1.700,00

Valore di locazione (Euro/mq x mese): prezzo min. 4,8 / prezzo max. 5,6

Altre fonti di informazione: Inserzioni pubblicate sul web da agenzie immobiliari.

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, **non divisibile**, 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.

8.3 Valutazione corpo

LOTTO UNICO: Appartamento posto al piano primo (2°f.t.) - Abitazione di tipo economico [A3] Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento piano 1 (2°f.t.)	47,00	€ 1.450,00	€ 68.150,00
Balconi	2,15	€ 1.450,00	€ 3.117,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 71.267,50
conteggio parti comuni aumento del 5.00%			€ 3.563,37
Valore corpo			€ 74.830,87
Valore complessivo intero			€ 74.830,87
Valore complessivo diritto e quota			€ 74.830,87

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartament o piano 1 (2° f.t.) 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima	Abitazione di tipo economico [A3]	54,17	€ 74.830,87	€ 74.830,87

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.5%) e considerata **l'incertezza in ordine allo stato edilizio del fabbricato, derivata** da mancato accesso agli atti edilizi (D.I.A. presentata in data 26.10.2001):

Euro 6.325,62

Rimborso di spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita

Euro 0,00

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia presentazione di pratica edilizia)

(tenuto conto dei costi di Euro 0,00

Spese tecniche di regolarizzazione catastale:

Euro 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del LOTTO

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

Euro 63.606,24

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":

Euro 63.606,24

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