

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BANCA POPOLARE DI VICENZA SOC COOP PER AZ A RL**

contro:

N° Gen. Rep. **2581/2014**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 20-10-2020 ore 12:15

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa SIMONA CATERBI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Arch. Angela Maio
Codice fiscale: MAINGL67R47L219J
Partita IVA: 03432340960
Studio in: Via San Michele del Carso n.1 – Lacchiarella (MI)
Telefono: 3317336392
Fax: 0239304167
Email: studioar2.maio@gmail.com
Pec: maio.9554@oamilano.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Privata Baveno n.4 - Milano (MI) - 20161

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazioni di tipo economico [A/3]

Dati Catastali: foglio 98, particella 7, subalterno 710

2. Stato di possesso

Bene: Via Privata Baveno n.4 - Milano (MI) - 20161

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato senza titolo.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Privata Baveno n.4 - Milano (MI) - 20161

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Privata Baveno n.4 - Milano (MI) - 20161

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: BANCA POPOLARE DI VICENZA SOC COOP PER AZ A RL (*Creditore Procedente*);
(AGENZIA DELLE ENTRATE – RISCOSSIONE (Creditore Intervenuto); SISTEMIA SPA (Creditore).)

5. Comproprietari

Beni: Via Privata Baveno n.4 - Milano (MI) - 20161

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Bene: Via Privata Baveno n.4 - Milano (MI) - 20161

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Privata Baveno n.4 - Milano (MI) - 20161

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Privata Baveno n.4 - Milano (MI) - 20161

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 78.137,25

Prezzo da occupato: € 62.509,80

Beni in MILANO (MI)
Via Privata Baveno n.4

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazioni di tipo economico [A3] sito in Milano (MI) cap 20161 Via Privata Baveno n.4

Quota e tipologia del diritto

[Faint, illegible text, likely a table or list of rights and typologies]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[Faint, illegible text, likely the name of the owner]

foglio 98, particella 7, subalterno 710, indirizzo: Via Privata Baveno n.4, piano T, scala U, Comune di MILANO (MI), categoria A/3, classe 3, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 58 mq (sup. cat. escluso aree scoperte 58 mq), rendita € 397,67

Derivante da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
- Variazione nel classamento del 24/05/2006 protocollo n.MI0337617 in atti dal 24/05/2006, variazione di classamento (n.34810.1/2006)
- Divisione del 24/05/2005 protocollo n.MI0414786 in atti dal 24/05/2005 Divisione (n.79923.1/2005)

Nota: L'attuale sub.710 deriva dal frazionamento del sub.705, che a sua volta è derivato dalla fusione degli originari sub.2 e 3, a seguito di denuncia di variazione presentata all'U.T.E. di Milano in data 29 maggio 2002 prot. N.452497 (n.25634.1/2002)

Millesimi di proprietà di parti comuni: 24,80/1000,00

Nota: I millesimi sopra indicati sono quelli comunicati dall'attuale Amministratore Dott. Giuseppe Caruso (Studio C.D.B. Euroitalia Srl in Via Rossi Pellegrino n.32- 20161 Milano, Telefono/Fax: +39.02.6481034- e-mail: info@cdbeuroitalia.it) – **ALL.7**

Confini:

da NORD in senso orario: a NORD affaccio su Via Baveno (altre u.i.u.), a EST proprietà di terzi (altra u.i.u.) a SUD cortile comune, a OVEST proprietà di terzi (altre u.i.u.) e disimpegno con vano scala condominiale.

Conformità catastale: CONFORME

Planimetria catastale: redazione 24 maggio 2005 a cura del Geometra Genovese Giovanni, e presentazione in data 24/05/2005 dichiarazione prot. N. MI0414786

Sopralluogo: avvenuto in data 13/02/20 unitamente al Custode Giudiziario, Avv. Daniele Sardo e ad un suo collaboratore di studio. In tale occasione non sono state riscontrate irregolarità: lo stato dei luoghi è conforme dalla distribuzione interna rappresentata nella scheda catastale.

Regolarizzabili mediante: non necessaria

Descrizione delle opere da sanare: nessuna

DOCFA DI VARIAZIONE: € 0,00

Oneri Totali: € 0,00

Note: -

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il quartiere di Milano in cui si trova l'unità immobiliare periziata, è situato in una zona nord della città, appartenente al Municipio 9 (Nucleo di Identità Locale 80 - AFFORI). Affori è un quartiere ben collegato alle altre aree della città, ricco di servizi e che ancora oggi gode di una discreta autonomia. In passato era un ducato, per questo motivo il borgo conserva ancora oggi le tracce rinascimentali e medievali che gli hanno permesso di diventare uno dei quartieri più interessanti dal punto di vista architettonico.

Caratteristiche zona: periferica

Area urbanistica: mista a traffico discretamente sostenuto con parcheggi sufficienti per i residenti.

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

Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Ospedale Niguarda - Pronto Soccorso e A.O. Ospedale Niguarda Ca' Granda a 1,4 km (Ottimo),

Servizi offerti dalla zona: Farmacia S. Antonio 140 mt (Ottimo), Centro Commerciale Esselunga 150 mt (Ottimo), Bricocenter 50 mt (Ottimo), Museo d'arte contemporanea a 4,8 km (Ottimo), Ufficio Postale a 200 mt (Ottimo), Scuola Media Statale Buonarroti a 400 mt (Ottimo), Asilo nido comunale a 500 mt (Ottimo).

Caratteristiche zone limitrofe: miste residenziali/commerciali/terziarie

Importanti centri limitrofi: MILANO centro (4,6 km); Sesto San Giovanni (4,4 km); Bresso (3 km)

Attrazioni paesaggistiche: Parco Nord Milano, enorme polmone verde, il più grande parco di Milano (640 ettari), rigoglioso e ben curato, fruibile per svolgere varie attività.

Attrazioni storiche: Villa Corbetta e oggi nota come Villa Litta.

Principali collegamenti pubblici: La zona è servita da mezzi pubblici di superficie; nelle vicinanze la fermata della linea di autobus n.70. Nelle vicinanze ci sono le seguenti Stazioni della Metropolitana di Milano: **M3** Affori

MEZZI DI SUPERFICIE linee autobus 40, 41, 52, 70, 82, 153; PASSANTE SUBURBANO S2 S4 S12;
SERVIZIO FERROVIARIO Mi Affori

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato senza titolo.

Nota: Il giorno del sopralluogo, effettuato in data 13/02/2020 in presenza del Custode Giudiziario Avv. Daniele Sardo, l'appartamento è risultato occupato senza titolo,

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** a favore di BANCA POPOLARE DI VICENZA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI A RESPONSABILITA' LIMITATA, con sede in Vicenza (VI), che elegge domicilio ipotecario presso la propria sede in Vicenza, Via Battaglione Framarin n.18, F. 00204010243,

Derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, notaio capitale di Euro 160.000,00 durata 25 anni, tasso interesse annuo 4%, iscritta per un totale di Euro 320.000,00; Iscritto/trascritto a UFFICIO DEI RR.II. DI MILANO 1 in data 22/06/2005 al n.45006 del registro generale e al n.10779 del registro particolare.

Note: Colpisce la quota intera dei beni in Milano del Lotto 1 (Unità negoziale n.1)
Note: Costi di cancellazione iscrizione ipoteca volontaria 0.50% della somma totale
iscritta = 0.50%*€320.000,00=€1600, oltre a € 59 bollo, € 35 taxa ipotecaria

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento immobiliare** a favore di BANCA POPOLARE DI VICENZA, Società Cooperativa per Azioni, con sede in Vicenza, Via BTG Framarin n.18, Codice Fiscale e P.iva 00204010243,

da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI numero di repertorio 16846; Atto giudiziario Tribunale di Milano – richiedente Studio Legale Cirillo, con studio in Monza, Via Vittorio Emanuele II n.36 in data 11/08/2014, iscritto/trascritto a UFFICIO DEI RR.II. DI MILANO 1 in data 29/09/2014 al n. di Registro Particolare 4826 e al n. di Registro Generale 47839, a garanzia del credito di Euro 134.750,58 oltre interessi e spese successive.

Note: Costi di cancellazione della trascrizione di pignoramento, come da indicazioni della Conservatoria di Milano: € 200 imposta ipotecaria, € 59 bollo, € 35 taxa ipotecaria; Totale: € 294.

4.2.3 Altre trascrizioni:

- **ATTO TRA VIVI** trascritto a UFFICIO DEI RR.II. DI MILANO 1, il 22 giugno 2005 al n.45005 del registro generale e al n.24797 del registro particolare a favore di

Derivante da: **Atto di compravendita** Pubblico Ufficiale Notaio Gino, in Milano, Repertorio 9100/3578 del 30/05/2005

Note: -

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: circa 2000,00 €

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna spesa straordinaria ancora deliberata: 0,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute: totale € 4.428,58 = Le spese a consuntivo per la gestione

01/05/2018-30/04/2019 non corrisposte sono state di € 2.828,58, le spese a preventivo per la gestione in corso sono pari ad € 1.600,00 (rif. riparto consuntivo- gestione ordinaria 01/05/2018 - 30/04/2019 - **ALL.8**), come da comunicazione del 20/02/2020 (**ALL.7**) dello Amministratore Amministratore Giuseppe Caruso, Studio C.D.B. Euroitalia Srl in Via Rossi Pellegrino n.32-20161 Milano, Telefono/Fax: +39.02.6481034- e-mail: info@cdbeuroitalia.it)

NOTA: Le gestioni vanno dal 1 maggio di ogni anno al 30 aprile dell'anno successivo.

Spese straordinarie scadute € 0,0

Millesimi di proprietà: 24,80/1000,00 (corpo A)

Millesimi di riscaldamento: 154,70 per la quota fissa oltre i consumi volontari da contabilizzati a fine gestione calore (corpo A)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO (corpo A)

L'androne condominiale si raggiunge dopo una scalinata esterna di n.9 gradini di forma semicircolare, pertanto c'è un dislivello maggiore di 1 mt rispetto al piano del marciapiede stradale. Inoltre non c'è l'ascensore.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: locale portineria

Attestazione Prestazione Energetica: NON PRESENTE nel CATASTO ENERGETICO (CEER)

Indice di prestazione energetica: - kWh/m2 anno (classe energetica NON NOTA)

Note Indice di prestazione energetica: -

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

Avvertenze ulteriori: Nessuno

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

In forza di atto di compravendita, notaio Dott. in data 25.01.1978 rep.59261, trascritto a UFFICIO DEI RR.II. DI MILANO 1, il 21 febbraio 1978 al n.6994 del registro generale e al n.6048 del registro particolare.

Nota: L'immobile all'epoca era censito al foglio 98 p.7 sub.2

In forza di atto di compravendita, notaio in data 19.03.1980 rep.19151, trascritto a UFFICIO DEI RR.II. DI MILANO 1, il 10 aprile 1980 al n.15247 del registro generale e al n.12635 del registro particolare.

Nota: L'immobile all'epoca era censito al foglio 98 p.7 sub.3

In forza di atto di compravendita, notaio in Cinisello Balsamo Dott.ssa in data 30.05.2005 rep.9099, trascritto a UFFICIO DEI RR.II. DI MILANO 1, il 22 giugno 2005 al n.45005 del registro generale e al n.24797 del registro particolare.

Note: -

7. PRATICHE EDILIZIE:

La richiesta di accesso agli atti è stata protocollata in Comune il 11/02/2020 con P.G.77819. Solo in data 28/07/2020 è stato possibile visionare gli atti di fabbrica, mentre le pratiche di variazione successive non erano reperibili. La costruzione originaria è un unico immobile con indirizzo ex. Via Pellegrino Rossi n.34 (attuale Via Baveno n.2-4-6).

NOTE: Non sono reperibili in Comune le pratiche citate nell'atto di provenienza (ALL.5) di seguito indicate:

- Denuncia di inizio attività ai sensi e per gli effetti dell'art.83 del R.E. depositata presso Consiglio di Zona n.8 in data 30 giugno 2001, per opere di demolizione di tavolati per la fusione di due unità immobiliari.
- Denuncia di inizio attività, presentata al Comune di Milano in data 8 aprile 2005 P.G. 34080512006 ai sensi dell'art.41 della L.R.12/05, per il frazionamento dell'unità immobiliare in due nuove unità abitative.

1) Numero pratica: Atti n.124386/17033/1953 del 27/06/1953

Intestazione: S.A.B.I. (Società Azionaria Beni Immobili) con sede in via E. Chiesa n.6

Tipo pratica: Domanda di costruzione di Opere Edilizie

Per lavori: Costruzione di un edificio in tre lotti

Oggetto: Costruzione di fabbricato

Abitabilità: -

Abitabilità rilasciata in data - con decorrenza dal -

Note: Inizio lavori il 18/08/1953; Ultimazione lavori il 10/11/1954.

2) Numero pratica: LICENZA PER OPERE EDILIZIE N°537 - Atti n.223872/49449/1954 del 11/03/1955

Intestazione: S.A.B.I.

Tipo pratica: Licenza per opere edilizie in via Pellegrino Rossi n.34 (ora Baveno 2-4)

Per lavori: di cui all'istanza n.124386/17033/1953

Oggetto: costruzione di un edificio in tre lotti.

Abitabilità:

Abitabilità rilasciata in data - con decorrenza dal -

7.1 Conformità edilizia:**Abitazioni di tipo economico [A3]****Conformità edilizia: CONFORME**

Lo stato di fatto rilevato in fase di sopralluogo corrisponde alla planimetria depositata presso l'ufficio tecnico del Comune di Milano.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: -

Regolarizzabili mediante: -

Descrizione delle opere da sanare: -

Modifiche di seguito descritte per punti: -

Dati precedenti relativi ai corpi: A

PRATICA COMUNALE: € -

SANZIONE COMUNALE: € -

Oneri Totali: € -

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazioni di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio VIGENTE
In forza della delibera:	Approvazione PGT Delibera CC del 14/10/2019 Pubblicazione BURL Serie Avvisi e Concorsi n° 6 del 05.02.2020
Zona omogenea (PRG)/Ambiti (PGT)	TITOLO II - DISCIPLINA D'USO DEL TERRITORIO COMUNALE CAPO VI – AMBITI DI RINNOVAMENTO URBANO (ARU) Tav. R.03 del Piano delle Regole identifica e disciplina gli ARU
Norme tecniche di attuazione (PRG) / <u>Piano delle Regole-Disposizioni attuative</u> (PGT)	Piano delle Regole: Art. 23 ARU – Ambiti di rinnovamento urbano Titolo II – CAPO VI
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Ratifica di impegnativa per assunzione di vincoli su terreno privato inedificato, ad un tipo planimetrico allegato alla convenzione stessa, in seguito a costruzione di edificio arretrato dal confine di proprietà.
Estremi delle convenzioni:	Repertorio n°48811 Raccolta n°7212, Milano 23/12/1959 (Convenzione tra Comune di Milano e il Sig. Umberto Aldo quale rappresentante del Condominio sito in Milano Via P.Rossi n.34)
Obblighi derivanti:	Decoro edilizio (riferimento ai frontespizi nudi delle costruzioni) e all'arretramento dal confine edilizio con creazione di zona permanentemente inedificata. <i>“Non adire neppure provvisoriamente, la zona di arretramento ad usi che, a giudizio del Comune, siano in contrasto col decoro civico”</i> .
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:	Non specificato
Rapporto di copertura (rc)/ Superficie Coperta (SCOP)	I) SCOP ≤ esistente negli interventi sino alla ristrutturazione edilizia, eventualmente aumentabile fino ad un massimo del 60% della superficie fondiaria, se l'esistente dovesse essere inferiore; II) SCOP ≤ 60% della superficie fondiaria, negli interventi di nuova costruzione e ristrutturazione urbanistica.
Superficie permeabile	<i>non specificato</i>

Rp (rapporto di permeabilità)	
Altezza massima ammessa:	<p>Nei casi di ristrutturazione edilizia, nuova costruzione e ristrutturazione urbanistica valgono le seguenti indicazioni:</p> <p>a) allineamento di almeno il 50% della linea di altezza dell'edificio sul confine con lo spazio pubblico entro l'Involuppo Limite (IL).</p> <p>b) arretramento di almeno 3 m della linea di altezza dell'edificio dal confine di proprietà verso lo spazio pubblico.</p> <p>All'interno del Tessuto Urbano Consolidato (TUC), l'edificazione in tutto o in parte all'interno dei cortili dovrà essere di altezza inferiore o pari (fatto salvo il rispetto delle norme igienico-sanitarie e regolamentari esistenti) a quella dell'edificio preesistente.</p>
Volume massimo ammesso:	<i>non specificato</i>
Residua potenzialità edificatoria:	<i>non specificato</i>
Se sì, quanto:	<i>non specificato</i>
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna

Regolarizzabili mediante: Nessuna

Descrizione delle opere da sanare: Nessuna

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

Appartamento con doppia esposizione, situato al piano terra composto da ingresso e disimpegno, soggiorno, cucina abitabile, camera da letto, bagno.

1. Quota e tipologia del diritto

Il diritto di abitazione è costituito dal diritto di abitare in un immobile, senza averne la proprietà, per un periodo di tempo determinato o indeterminato.

Il diritto di abitazione è costituito dal diritto di abitare in un immobile, senza averne la proprietà, per un periodo di tempo determinato o indeterminato.

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **60,33**

E' posto al piano: **PIANO TERRA**

L'edificio è stato costruito nel: **ante 1953-1954**

L'edificio è stato ristrutturato nel: **2001**

L'unità immobiliare è identificata con il numero: **non c'è un numero che identifica l'interno.**

ha un'altezza utile interna di circa m. **2,90**

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

Stato di manutenzione generale: **DISCRETO**

Condizioni generali dell'immobile: **Le condizioni generali delle parti esterne dell'immobile di Baveno n.4 sono da considerarsi discrete, mentre quelle interne sono da considerarsi in cattivo stato di manutenzione.**

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: piana materiale: c.a. condizioni: non specificato
Solai	tipologia: solaio in latero-cemento condizioni: non specificato
Strutture verticali	tipologia: pilastri in c.a. e tamponamenti in laterizio condizioni: non specificato

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: metallo e vetro protezione: si materiale protezione: c.a. (balcone al piano primo) condizioni: buone Note: Si riferisce al serramento esterno di accesso al condominio
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio, vetro doppio protezione: tapparelle materiale protezione: legno condizioni: discrete Note: Si riferisce ai serramenti esterni della camera, del soggiorno, della cucina e del bagno. Cassonetto non coibentato. Tapparella rotta nel bagno.
Infissi interni	tipologia: a battente con sopra luce materiale: legno tamburato e vetro condizioni: scarse - Note: Si riferisce alle porte interne. Il vetro della porta della camera è rotto.
Porta di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno tamburato accessori: senza maniglione antipanico condizioni: discrete - Note: Portoncino di ingresso all'appartamento dal vano scala
Pavimentazione Interna	materiale: piastrelle in graniglia di marmo condizioni: buone - Note: Nel soggiorno, nelle camere e nel disimpegno d'ingresso, colore nero-bianco e giallino (solo una stanza), formato 25x25 cm
Pavimentazione Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone

	- Note: Nel bagno, piastrelle di colore scuro (nero) uniforme formato 25x25 cm; nella cucina, piastrelle di colore chiaro uniforme (ghiaccio) cm formato 30x30 cm
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle in ceramica condizioni: buone - Note: Piastrelle di colore chiaro con sporadici disegni floreali, formato 25x25 cm fino ad una altezza di 2,00 mt
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: piastrelle in ceramica condizioni: buone - <u>Note</u> : Piastrelle di colore chiaro (ghiaccio) formato 30x30 cm fino ad una altezza di 2,00 mt
Plafoni	materiale: tinteggiati con idropittura condizioni: scarse - <u>Note</u> : Ci sono diverse zone dei plafoni con distacco di pittura. In particolare in bagno e nella cucina.
Impianti:	
Citofonico	tipologia: video/audio condizioni: funzionante conformità: non conosciuta
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: funzionante conformità: non conosciuta - <u>Note</u> : -
Termico	tipologia: centralizzato alimentazione: Metano rete di distribuzione: tubi in ferro diffusori: termosifoni in ghisa condizioni: scarse conformità: non conosciuta - <u>Note</u> : Non funzionante. A seguito di procedimento ex art. 700 c.p.c. è stata autorizzata la sospensione del riscaldamento eseguito con esclusione dei caloriferi, che all'atto della aggiudicazione a nuovo proprietario dovranno essere riallacciati alla rete condominiale (come da comunicazione dell'Amministratore- ALL.7).
ACS	tipologia: autonomo tecnologia: Scaldabagno elettrico marca e modello: Vaillant – Atmo MAG alimentazione: - rete di distribuzione: tubi in ferro diffusori: condizioni: discrete conformità: non conosciuta - Note: Al momento del sopralluogo non era acceso.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie considerata ai fini della stima è quella commerciale, al lordo delle murature esterne ed interne. Per il calcolo della superficie commerciale si fa riferimento alla norma "UNI 10750 – Servizi Agenzie Immobiliari - Requisiti del Servizio – 4.4. Criteri per la valutazione patrimoniale" e alle indicazioni del D.P.R. N.138/98 Allegato C – Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria. Le misure sono state direttamente rilevate in occasione del sopralluogo del **13/02/2020**, utilizzando come brogliaccio di base la copia della scheda catastale. Sono state rilevate le misure di ogni locale con l'utilizzo di un misuratore laser dotato di bolla. Di seguito il quadro sinottico delle superfici lorde a pavimento (s.l.) del bene immobile oggetto di stima, ponderate in funzione al loro effettivo grado di fruibilità, al fine della determinazione delle relative superfici convenzionali di vendita (Sb), considerando pari all'unità (1,00) il grado massimo di soddisfazione del consumatore in riferimento a ciascuna specifica destinazione d'uso. Le superfici esposte sono da considerarsi superfici convenzionali o commerciali, e

pertanto, al lordo delle murature interne e della metà di quelle perimetrali in comunione con altri, le superfici accessorie sono comparate mediante idonei e collaudati coefficienti. Superficie lorda commerciale, comprendente le murature perimetrali, in ragione del 50%, se comuni con altri o 100% se esclusive, le tramezzature, gli sguinci, le porzioni accessorie, in ragione del 30% per gli accessori indiretti cantine, solai, in misura variabile dal 30% al 50% in caso di balconi o logge scoperte o coperte:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento - sup. principale	sup lorda di pavimento	60,33	1,00	60,33
Parti comuni	Percentuale superficie lorda di pavimento dell'alloggio	(60,33)	0,05	3,02
		60,33		63,35

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: Semestre 2 - Anno 2019

Provincia: MILANO

Comune: MILANO

Fascia/zona: Periferica/BOVISASCA, AFFORI, P. ROSSI, COMASINA

Codice di zona: D32

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1400

Valore di mercato max (€/mq): 1650

Borsino Immobiliare

Abitazioni di tipo economico (da ristrutturare)

2° Fascia (€/mq): 1.088

Fascia media (€/mq): 1.230

1° Fascia (€/mq): 1.372

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adeguamento: non conosciuta

Impianto a norma: non verificabile

Non disponibile la dichiarazione di conformità ai sensi L.46/90 e successive.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: Riscaldamento centralizzato.

Stato impianto: funzionante

Potenza nominale/utile: 219 kW

SISTEMI DI REGOLAZIONE E CONTABILIZZAZIONE: REGOLAZIONE PRIMARIA (Situazione alla prima installazione o alla ristrutturazione DELL' IMPIANTO termico) Sistema di regolazione con impostazione della curva climatica integrata nel generatore

Epoca di realizzazione/adeguamento: Installazione 08/10/2016

Caruso Giuseppe, CDB EuroItalia, responsabile dell'impianto in qualità di amministratore affida la responsabilità dell'impianto termico alla ditta: RAGIONE SOCIALE: Termotecnica Mantelli s.a.s. CCIAA: MI1670813 RIFERIMENTO Contratto allegato al libretto di impianto, valido dal: 15/10/2015 al 15/04/2016

Impianto a norma. Dichiarazione di conformità non disponibile.

Nota: Riferimento libretto di impianto (**ALL.10**)

Condizionamento e climatizzazione:

Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

Non Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Impianto antincendio:

Non esiste impianto antincendio.

Non esiste certificato prevenzione incendi.

Data di rilascio: 0000-00-00

Scadenza: 0000-00-00

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi, regolarmente verificati.
(report verifiche archiviate dall'Amministratore di Condominio)

Carri ponte non presenti.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Procedimento per "comparazione diretta", che consiste sostanzialmente nella valutazione diretta, per comparazione, di beni simili (per tipologia, ubicazione, destinazione d'uso e degrado), dal prezzo noto, trattati statisticamente ai fini della rilevazione di una ricercata ordinarietà tecnico-economica in ragione di una postulata invarianza delle condizioni al contorno.

Procedimento di stima: $Vmb = p0 \cdot Sb$

dove:

Vmb è il valore di mercato del bene oggetto di stima

p0 è il prezzo unitario ordinario rilevato dal mercato

Sb è la superficie convenzionale del bene oggetto di stima

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di MILANO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di MILANO;

Uffici del registro di MILANO: Ufficio territoriale di competenza: Milano 1

Ufficio tecnico di MILANO;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

<http://www.immobiliare.it>

<http://www.idealista.it>

<http://www.trovacasa.net>

<https://case.trovit.it>

<https://www.nestoria.it>

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

1.650 €/mq.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazioni 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	60,33	€ 1.372,00	€ 82.772,76
Parti comuni	3,02	€ 1.372,00	€ 4.138,64
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 86.911,40
Valore corpo			€ 86.911,40
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 86.911,40
Valore complessivo diritto e quota			€ 86.911,40

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo economico [A3]	63,35	€ 86.911,40	€ 86.911,40
Totale Lotto 1				€ 86.911,40

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%)	€ 4.345,57
Rimborso 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:	€ 4.428,58
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
Giudizio di comoda divisibilità:	non divisibile

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 78.137,25
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 62.509,80
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 78.137,25

Allegati

- ALL.1- Certificati di Residenza contestuale stato di famiglia
- ALL.2- Visura per immobile, Estratto di mappa, Schede catastali
- ALL.3- Rilievo fotografico del 17/06/2019
- ALL.4- Localizzazione e inquadramento urbanistico
- ALL.5- Atto di provenienza
- ALL.6- Ispezione ipotecaria: elenco formalità e note trascrizioni successive al maggio 1995
- ALL.7- Dati condominiali, mail del 20.02.2020
- ALL.8- Prospetti Preventivo-Consuntivo Esercizi Ordinari 2018/19 e 2019/20
- ALL.9- Regolamento condominiale
- ALL.10- Libretto d'Impianto
- ALL.11- Indagine contratti di affitto: risposta Ufficio del Registro
- ALL.12- Indagine contratto di comodato: risposta Ufficio UT Milano 2
- ALL.13- Pratiche edilizie

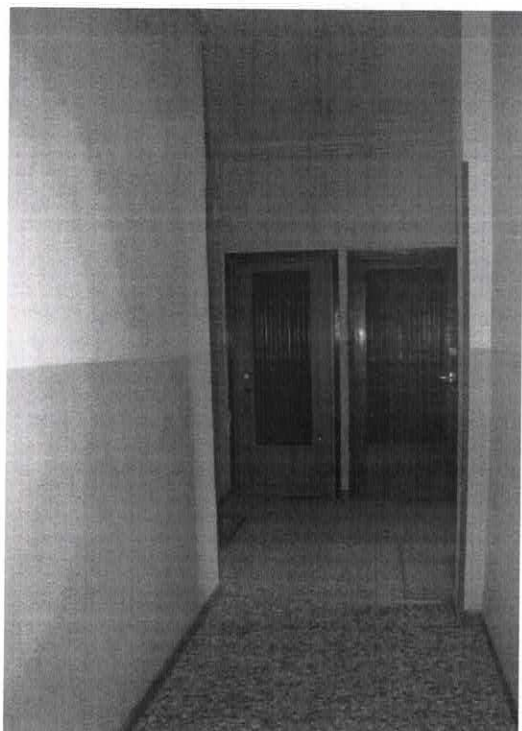
Data generazione:
28-07-2020

L'Esperto alla stima
Arch. Angela Maio

RILIEVO FOTOGRAFICO del 13.02.2020



FOTO N. 1 – VISTA ESTERNA DELL'EDIFICIO di Via Baveno 4.

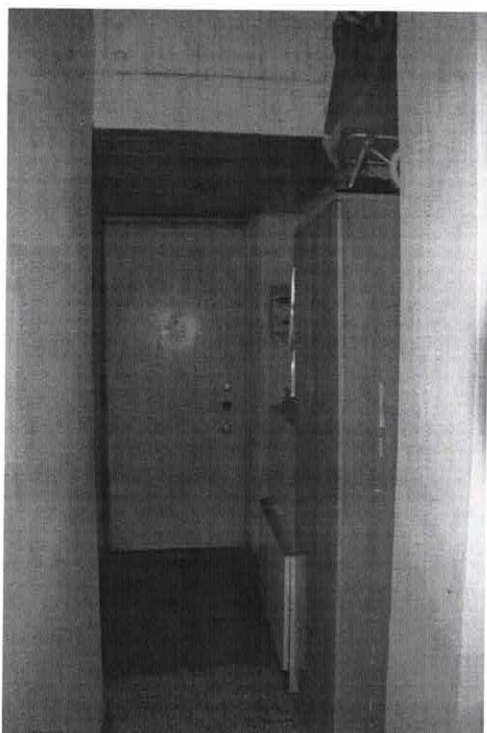


2

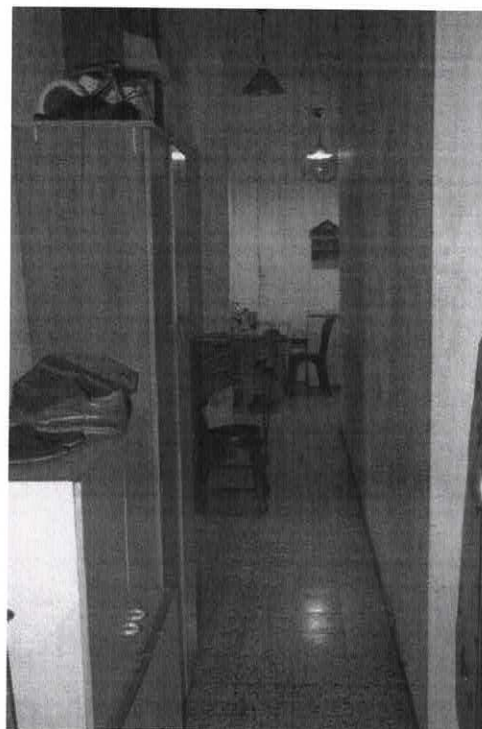


3

FOTO N. 2-3 – INTERNO – Parti comuni condominiali

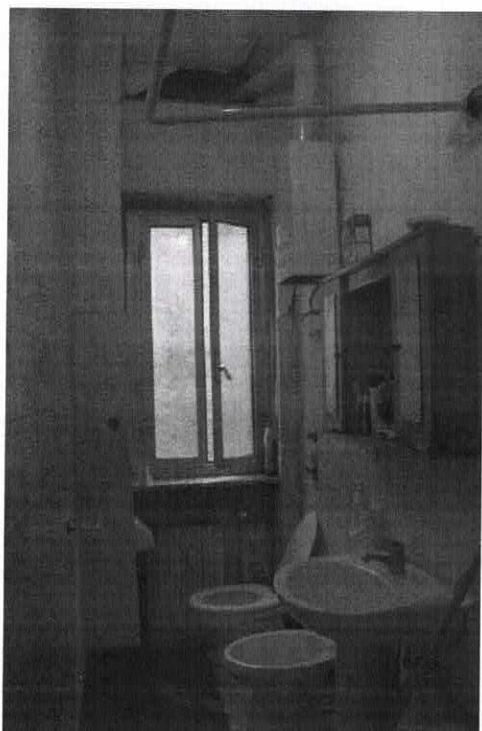


4



5

FOTO N. 4-5 – INTERNO - Ingresso : Vista verso la porta di accesso e vista verso il disimpegno.



6



7

FOTO N. 6-7 – INTERNO - Bagno: Vista del locale e dettaglio del caloriferostaccato dall'impianto.



FOTO N. 8 – INTERNO – Bagno.



9

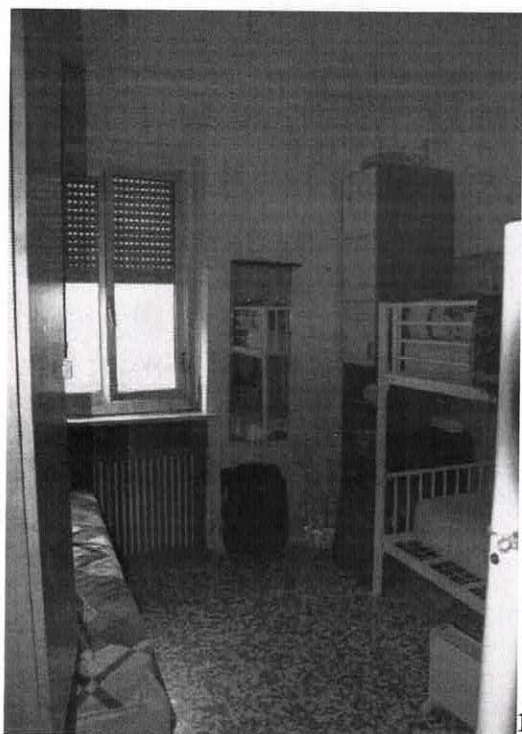


10

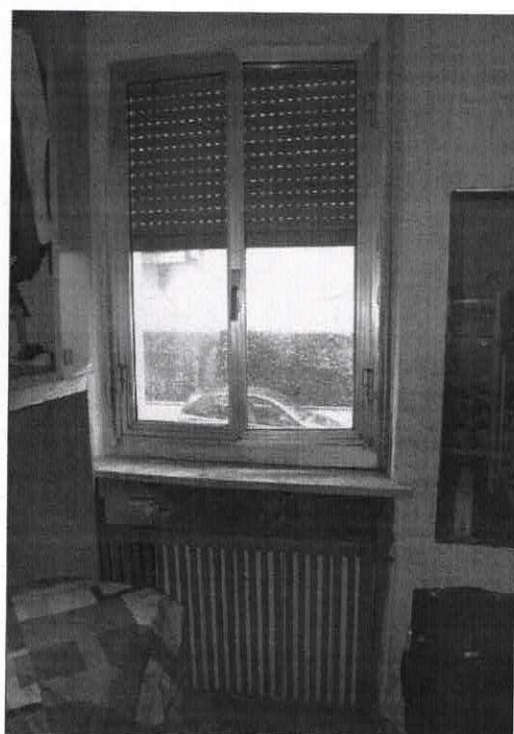
FOTO N. 9-10 - INTERNO – Cucina: vista del locale e dettaglio del plafone.



FOTO N. 11 – INTERNO – Cucina.



12

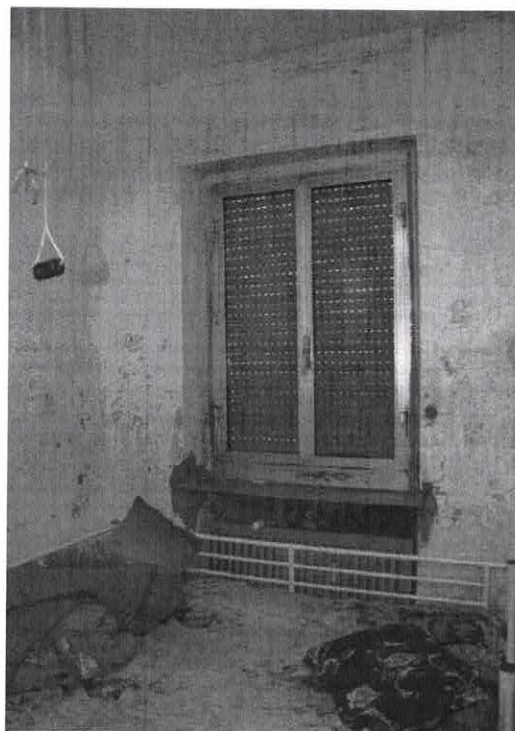


13

FOTO N. 12-13 – INTERNO – Soggiorno: vista del locale e dettaglio del serramento.



14



15

FOTO N. 14-15 – INTERNO - Camera da letto: vista del locale e dettaglio del serramento.