
Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

RG. 848/2018

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ssa Chieffo**

<p>RAPPORTO DI VALUTAZIONE Lotti 001-002</p>
--



Via Della Moscova n. 27



Via Emilio Morosini n. 36

Esperto alla stima: Barbara Marchesi
Email: arch.marchesi@gmail.com
Pec: barbara.marchesi@pec.architettifirenze.it

INDICE SINTETICO LOTTO 001: Bene in Via Della Moscova n. 27 – Milano – 20121

Dati Catastali

Corpo: A

categoria: ufficio [A10]

Dati Catastali: Fg 350, particella 39, sub 705

Possesso

Corpo A: occupato dall'esecutato

Creditori Iscritti diversi dal precedente

Corpo: A

Creditori Iscritti:

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 1/1 € 667.000,00

INDICE SINTETICO LOTTO 002: Beni in Via Emilio Morosini n. 36 – Milano – 20135

Dati Catastali

Corpo: A

categoria: abitazione[A2]

Dati Catastali: Fg 480, particella482, sub 704

Corpo: B

categoria: box [A10]

Dati Catastali: Fg 480, particella 482, sub 57

Possesso

Corpo A+B: occupata

Creditori Iscritti diversi dal precedente

Corpo: A +B

Creditori Iscritti:

Comproprietari non eseguiti

Corpo: A +B

Comproprietari non eseguiti: nessuno

Continuità delle trascrizioni

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: si

Prezzo al netto delle decurtazioni

Corpo: A +B

Prezzo da libero quota 1/1 € 788.000,00

Beni in Milano
Unità poste in Via Della Moscova n. 27 e Via Emilio Morosini n. 36 - Milano

N. 1 unità immobiliare a destinazione catastale ufficio, posta in fabbricato condominiale in Via della Moscova 27 e n. 1 immobiliare a destinazione abitazione più n. 1 immobiliare a destinazione box, poste in fabbricato condominiale in Via Emilio Morosini 36 a Milano.

La scrivente ritiene pertanto di formare due lotti.

LOTTO 001

Unità a destinazione catastale Ufficio di quattro locali oltre servizio posto al piano primo del fabbricato, fronte strada

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo A - Sub. 705

Quota e tipologia del diritto

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:

intestazione:

Descrizione:

Comune di Milano

Ufficio: Fg.350, Mapp. 39 Sub. 705, Cat A/10, zona cens. 1, classe 3, consistenza 5 vani – sup. catastale totale 130 mq - rendita € 3.653,93 - Via Della Moscova n. 27 piano: 1

Derivante da:

- variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie.
- variazione del 31/03/2003 protocollo n. 351794 in atti dal 31/03/2003 rettifica classamento proposto (n.19889.1/2003)
- divisione del 18/02/2003 protocollo n. 148269 in atti dal 18/02/2003 divisione (n. 8756.1/2003)

Note: con tale divisione è stata stralciato il vano solaio e venduta a terzi

Precedente identificativo: Fg.350, Mapp. 39 Sub. 14, cat A/10, zona cens 1, classe 1, consistenza 5,5 vani-rendita €. 2.954,13- Via Della Moscova n. 27 piano: 1-4

Derivante da:

- variazione della destinazione del 05/01/1999 in atti dal 05/01/1999 da abitazione ad ufficio (n. 330059.1/1999)

Precedente identificativo Fg.350, Mapp. 39 Sub. 14, cat A/3, zona cens 1, classe 3, consistenza 5 vani-rendita €. 942,53 - Via Della Moscova n. 27 piano: 1-4

- variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario
- impianto meccanografico del 30/06/1987

Coerenze dell'unità come da scheda catastale:

Via della Moscova, mappale 46, vano scala comune, cortile comune per due tratte, altra

proprietà.

Salvo errori e come meglio in fatto.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

- o Alla data del sopralluogo (04.02.2019) l'immobile in oggetto è risultato parzialmente corrispondente alla scheda catastale del 18.02.2003, in quanto nei due locali affacciati verso corte sono stati demoliti i tavolati di separazione dalla zona corridoio.

(All. C., scheda catastale in atti al NCEU del 18.02.2003 estratta dalla scrivente in data 22.11.2018 scheda catastale soppressa sub. 14, visura catastale storica estratta in data 20.05.2019, estratto di mappa.)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

La proprietà pignorata è compresa in un complesso immobiliare posto in Via della Moscova n. 27 – Milano, zona centrale e di pregio del comune, compresa fra in quartieri Brera, P.ta Nuova e Garibaldi.

Il quartiere con traffico locale e di attraversamento, con scarsa possibilità di parcheggio, è caratterizzato da un'edilizia multipiano di tipo civile, contraddistinto da una preponderanza residenziale e terziaria con negozi ai piani terra, con buona dotazione di verde di quartiere, Giardini di P.ta Venezia e parco Sempione

Area urbanistica:

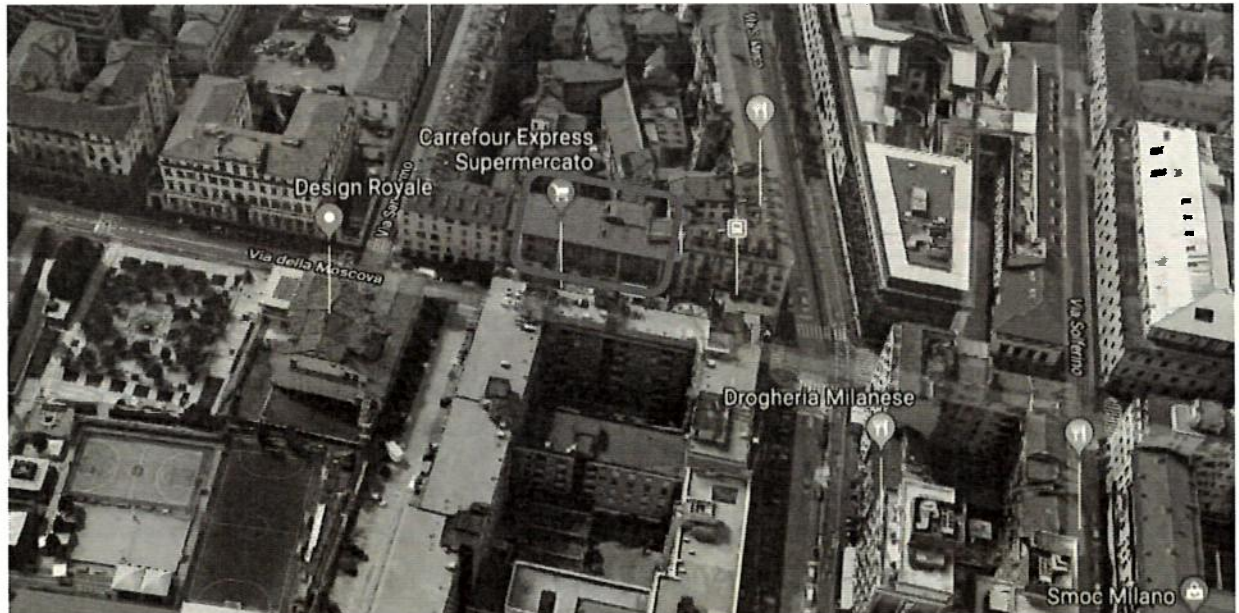
La zona è caratterizzata da un'alta densità edilizia a carattere prevalentemente residenziale e terziaria di tipo civile, con presenza di verde, impianti sportivi e servizi, completamente urbanizzata ed allacciata a tutte le infrastrutture e servizi primari e secondari.

Principali collegamenti pubblici:

Autobus 43-94, Metropolitana linea 2 con la fermata di Moscova
Stazione ferroviaria di Garibaldi e Centrale.

Servizi offerti dalla zona:

Buona è la presenza nella microzona di servizi di sostegno alla residenza e commerciale.



3. STATO DI POSSESSO:

La scrivente in data 04 febbraio 2019, si recava sul posto, congiuntamente al Custode nominato e all'esecutato procedendo ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto, con rilievo metrico, a vista e fotografico.

Alla data del sopralluogo come segue:

L'unità è risultata occupata

Si rimanda alla relazione del custode

- Dall'indagine effettuata presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate, non risultano all'agenzia contratti di locazione/comodato in essere per l'unità in oggetto, dante causa l'esecutato.

(all. A.: ispezione agenzia entrate e risposta uffici competenti)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dal certificato notarile al ventennio in atti, facente stato al 15.06.2018, implementato dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo all'esecutato e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister presso l'Agenzia del Territorio Milano1 da ultimo al 20.05.19 ad integrazione sintetica per nominativi ed immobile con estrazione di note, 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:

Nessuna

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

4.2.1 Iscrizioni:

- ✓ **ipoteca volontaria Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario Iscritta a Milano 1 in data 27.09.2013 ai nn. 47940/7375**, atto del 23.09.2013 rep. 13105/5600 a roaio notaio

di Milano a favore di

ed a carico dell'esecutato

, quale terzo datore di ipoteca. debitore non datore di ipoteca:

Gravante su:

Quota di 1/1 dei beni in oggetto di cui al lotto 001 e 002

Importo capitale Euro 1.000.000,00

Importo complessivo Euro 1.700.000,00

Tasso interesse annuo 5.15 %

Durata anni 10

- ✓ **ipoteca volontaria Concessione a Garanzia di Mutuo Iscritta a Milano 1 in data 18.05.2007 ai nn. 36239/8781**, atto del 15.05.2007 rep. 263066/23739 a roaio notaio

Milano a favore di

ed a carico dell'esecutato

, debitore non datore di ipoteca:

Gravante su:

Quota di 1/1 dei beni in oggetto di cui al lotto 001 e 002

Importo capitale Euro 1.050.000,00

Importo complessivo Euro 3.000.000,00

Tasso interesse annuo 5.844 %
Durata anni 15
Annotazione n. 5805 del 01.10.2014 - RINEGOZIAZIONE

4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento: - Atto di Pignoramento Immobiliare del 21.04.2018 rep.12859 **trascritto a Milano 1 il 14.05.2018 ai nn. 37890/26768** promosso da

' a carico dell'esecutato gravante sulla proprietà per quota di 1/1 degli immobili in oggetto di cui al lotto 001 e lotto 002.
Al quadro D della nota: pignoramento da intendersi fino alla concorrenza di euro 1.010.612,64

Altre trascrizioni:

Nessuna

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Effettuata dalla scrivente da ultimo al 20.05.2019 Non si rilevano ulteriori formalità rispetto alla certificazione notarile in atti.

Misure Penali

Nessuna dai RR.II

(all. B: ispezione Agenzia Territorio Milano 1 mediante servizio di consultazione telematica per nominativo ed immobili senza restrizioni – sintetici + estrazione di note – aggiornata da ultimo al 20.05.2019)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE (Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri):

Situazione condominiale, spese scadute, eventuali problematiche:

La scrivente ha provveduto a richiedere a mezzo mail all'amministrazione del condominio STUDIO MONTI la posizione debitoria per gli immobili in oggetto, relativa ai soli ultimi due anni di esercizio e le spese medie annuali per l'unità, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, copia del regolamento condominiale, indicazioni dei millesimi dell'unità.

La scrivente ha richiesto inoltre indicazioni circa la presenza o meno di cause in corso, eventuali interventi di manutenzione straordinaria, eventuali problematiche strutturali, eventuali altre informazioni da riportare all'eventuale futuro acquirente.

Dalla lettura della situazione debitoria, ricevuta dall'amministratore a mezzo mail alla data del 21.05.2019, pare evincersi quanto segue:

Totale spese insolute Euro 9.569,04 (nel quale pare essere conteggiato anche pregressi gestione 2016-17)

Spese medie annue € 2.800,00

Note: non essendo ben chiaro il debito per il solo anno in corso e anno precedente, si ritiene decurtare le spese medie per due annualità

Millesimi unità:

Proprietà 31,699

Riscaldamento 17,125

Gestione 28,973

L'amministratore ha comunicato che l'utilizzo dei posti auto in cortile è a pagamento secondo le tariffe deliberate che dovrebbero ammontare a 0,10 cent a scatto e che viene rilasciata una tessera nominale con 10.000 scatti, che in genere il costo medio annuo è pari a € 500,00

(all. A.: mail di richiesta, mail di risposta dell'amministrazione, copia regolamento di condominio, riepilogo scadenze)

Attestazione Prestazione Energetica:

L'immobile oggetto della presente sub 705, con impianto di riscaldamento centralizzato, a

seguito di consultazione al Ceer, è risultato non provvisto di Attestato di Prestazione Energetica

5.1) Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri

Il futuro aggiudicatario dovrà attivare 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 al ventennio in atti, facente stato al 15.06.2018, implementato dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo all'esecutato e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister presso l'Agenzia del Territorio Milano1 da ultimo al 20.05.19 ad integrazione sintetiche per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:

6.1. Attuali proprietari (al ventennio):

- o a ' in atto di stato civile libero, l'unità, ancora identificata con il precedente sub. 14, per la quota di ½ è pervenuta da , con atto di compravendita del 22.07.2002 rep.254375 notaio di Milano **trascritto a Milano1 il 29.07.2002 ai nn.52110/32406**
 stralcio dal rogito: " ... , che accetta ed in buona fede acquista, la quota di metà (essendo già dell'altra metà..... appartamento ad uso ufficio sito al piano primo, composto da quattro locali oltre servizi, con annesso vano solaio al piano sottotetto. "
 "... parte venditrice dichiara... che il bene in oggetto fa parte di stabile eretto da prima del 1 settembre 1967, mentre successivamente è stata presentata al Comune di Milano – Edilizia provata, in data 29 dicembre 1998 PG 30.226.170/98 – RI 03 56.649/98 UPO . 1 AMM comunicazione per il cambio di destinazione d'uso da appartamento ad ufficio"

Si rimanda alla lettura del titolo allegato sotto B1, per conoscenza di tutto quanto in esso contenuto

(all. B1: copia conforme atto di provenienza reperito dalla scrivente presso la conservatoria dei RRII e nota di trascrizione)

6.2. Precedenti proprietari (ante ventennio):

- o A per la quota di ½ e , per la restante quota di ½ la piena proprietà del bene pervenne da con atto del 25.02.1983 n. 33106 notaio di Milano, **trascritto a Milano 1 il 09.03.1983 ai nn. 8066/6663**

(all. B1: copia conforme atto di provenienza reperito dalla scrivente presso la conservatoria dei RRII e nota di trascrizione)

7. PRATICHE EDILIZIE:

Il complesso immobiliare di cui è parte il bene in oggetto è stato edificato, anteriamente al 1 settembre 1967, risalente ai primi decenni del '900 in virtù dei seguenti titoli edilizi, come rinvenuti dagli uffici preposti del Comune di Milano a seguito di istanza accesso atti edilizi.

Gli uffici hanno rinvenuto quanto segue:

Nulla Osta in data 30.06.1924 atti 64947/924 per soprizzo, risistemazione e formazione di corpo interno del fabbricato ad uso abitazione, di via Moscova 27

Licenza di Occupazione N. 332 atti 9023/1593/33 per nulla osta di occupazione, locali riforniti e nuovi ad abitazione

Nei fascicoli visionati erano presenti diverse successive pratiche non riguardanti le porzioni in oggetto

Si riporta che gli atti prodotti dagli uffici non brillano per chiarezza, gli atti sono parsi mal conservati e catalogati, oggetto di prese visioni, compresa la possibile asportazione di documentazione citata e non rinvenuta all'interno dei fascicoli.

La scrivente esprime pertanto riserve sulla completezza dei documenti del fascicolo prodotti dagli uffici.

Si riporta inoltre che la comunicazione per il cambio di destinazione d'uso da appartamento ad ufficio in data 29 dicembre 1998 PG 30.226.170/98 è risultata irreperibile come da lettera degli uffici preposti ricevuta.

Infine, in merito alle successive modifiche interne nell'unità, gli uffici nulla hanno rinvenuto, come da lettera ricevuta

(allegati sotto C: n. 2 istanza accesso atti, LO del 33, Nulla osta del 24, stralcio tipi significativi, lettere di atti irreperibili e di nulla figura)

7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale

- o Alla data del sopralluogo l'immobile in oggetto è risultato parzialmente corrispondente alla scheda catastale e ai tipi grafici allegati alla Licenza, in quanto nei due locali affacciati verso corte sono stati demoliti i tavolati di separazione dalla zona corridoio. In questo modo il bagno non risulta più essere disimpegnato ed i locali oggetto di demolizione non hanno più i rapporti aero illuminati verificati.

Si riporta che, nonostante la destinazione catastale ad ufficio, tale unità pare essere usata ad uso residenziale, con presenza di locale cucina.

Inoltre, in relazione alle pratiche edilizie, si riporta che gli uffici hanno rinvenuto solamente gli originari atti di fabbrica, atti nei quali, l'unità, a destinazione residenziale, era di maggior consistenza essendo presente un altro locale e un'altra porzione di corridoio

Non sono state rinvenute dagli uffici varianti e/o pratiche di frazionamento dell'unità originaria in due unità (si riporta peraltro che negli anni addietro tali frazionamenti erano spesso eseguiti senza comunicazioni edilizie)

Si ricorda inoltre che la comunicazione per il cambio di destinazione d'uso da appartamento ad ufficio in data 29 dicembre 1998 PG 30.226.170/98 è risultata irreperibile come da risposta degli uffici preposti

- o Pertanto, stando a quanto messo a disposizione, l'eventuale futuro aggiudicatario (previa verifica dell'iter burocratico tramite proprio tecnico di fiducia in concerto con i tecnici comunali) potrà provvedere, per regolarizzare le difformità, a ripristinare lo stato precedente o a idonea nuova distribuzione planimetrica rispondente ai requisiti del Regolamento Edilizio e di Igiene del Comune di Milano, provvedendo anche all'esatto frazionamento dell'unità, tramite pratica edilizia a sanatoria onerosa

Tali documentazioni, comprese di oblazioni, diritti, parcelle professionali di tecnici abilitati, aggiornamento catastale e opere murarie hanno un costo indicativo da euro 5.000,00 ad euro 10.000,00 circa.

La scrivente ritiene pertanto indicare un costo medio indicativo di euro 8.000,00 (il tutto fatte salve eventuali diverse future determinazioni degli organi preposti)

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto risulta azionato secondo il PGT di Milano in Zona omogenea: NAF – tessuti di antica formazione, Tipologie di intervento (titolo II capo I) Interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione

edilizia e, in tal caso, col mantenimento della sagoma, del sedime e della facciata prospiciente lo spazio pubblico (Art. 13.2.c). Aree a rischio archeologico zona B soggette a controllo archeologico preventivo regolamento edilizio art. 66

8 Descrizione - calcolo della consistenza

Il complesso immobiliare di cui è parte l'unità in oggetto, con accesso da Via Della Moscova, costruito in cortina sulla pubblica via, edificato presumibilmente all'inizio del secolo scorso. Costituito da un corpo di fabbrica principale, di quattro piani fuori terra oltre al piano terra, affacciato sulla via Moscova e da altri corpi di fabbrica interni e contigui gli uni agli altri che insistono sulla corte centrale di forma irregolare.

L'edificio ha facciate intonacate e tinteggiate, impreziosite da alcune finestre con timpano superiore realizzato in cemento decorativo, lesene a tutta altezza e balconi con balaustra con colonnine sempre di cemento decorativo tipiche dell'epoca dell'edificazione.

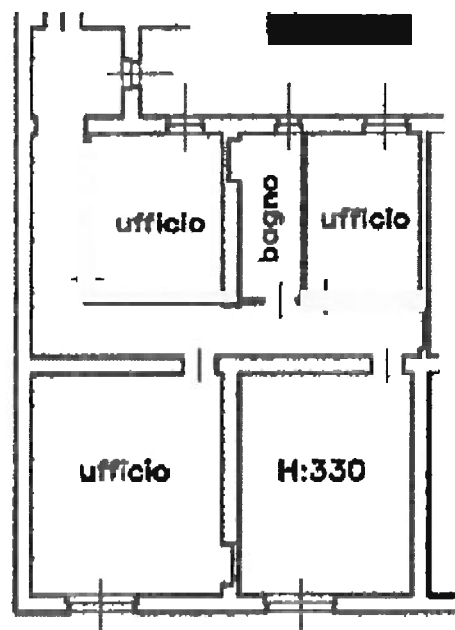
Sub. 705:

Posta al piano primo del fabbricato con doppio affaccio verso via Della Moscova e verso corte interna, composta al sopralluogo da un disimpegno di ingresso che ingloba un locale (essendo stato rimosso il tavolato di separazione), un bagno finestrato, un altro locale attrezzato a cucina/soggiorno che ingloba il disimpegno (essendo stato rimosso il tavolato divisorio) e altri due locali.

L'unità, seppur a destinazione ufficio, pare utilizzata nella sua originaria destinazione d'uso residenziale.

Il primo locale affacciato verso corte interna utilizzato come soggiorno, l'altro adiacente al bagno utilizzato come cucina. I due locali affacciati su via della Moscova sono utilizzati uno come camera da letto e l'altro come studio. I soffitti dei locali presentano travatura in legno, h. interna circa 2.60.

Il locale bagno presenta controsoffittatura ed h. interna circa 2.30



Stralcio scheda catastale con rappresentazione grafica modifiche interne
In giallo le demolizioni

Caratteristiche descrittive sub. 705

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in stato di conservazione e manutenzione nella norma, a seguito di opere di ammodernamento eseguite in epoche diverse.

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

pavimenti: in ceramica colore nero con inserti bianchi in tutti i locali, di colore grigio ad effetto legno in camera e bagno,
condizioni: nella norma

pareti e soffitti: pareti intonacate e tinteggiate, soffitti in legno a vista tinteggiati
condizioni: nella norma

Rivestimenti: piastrelle di ceramica in bagno fino a h 210 circa
condizioni: buone

infissi: finestre e porte finestre in metallo con vetro camera
condizioni: sufficienti
porte interne tipo a battente in metallo dipinto in camera, in legno laccato in bagno
condizioni: nella norma
porta di primo ingresso del tipo blindato pannellata sui due lati
condizioni: nella norma

impianti: - Impianto elettrico sottotraccia, a semplice vista non a norma certificazioni non rinvenute, si consiglia messa a norma.
- Impianto di riscaldamento centralizzato con radiatori in ghisa con valvole termostatiche
- Impianto di produzione di ACS con boiler elettrico certificazioni non rinvenute si consiglia verifica
- piano cottura elettrico, non si è potuto verificare la presenza o meno di allaccio gas nell'unità
- impianto di raffrescamento con presenza di fan coil inseriti nelle porte finestre su strada
- impianto citofonico tipo citofono

Fabbricato: facciate intonacate e tinteggiate
condizioni: nella norma

parti comuni pareti intonacate a civile e tinteggiate, pavimentazione cortile in porfido
condizioni: nella norma

Si rimanda al rilievo fotografico all. sotto D per una descrizione più esaustiva

Lo stato di manutenzione delle parti comuni interne ed esterne del complesso condominiale è parso nella norma

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 (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	Parametro mq	Sup. reale lorda indicativa	Coeff.	Sup. commerciale lorda indicativa
unità sub 705	sup. lorda di pavimento	129,20	100%	129,20
TOTALE		129,20		129,20
			arrotondati	129,00

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 esperta, nella valutazione del bene immobile 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 che risulta all'attualità il più affidabile per individuare il più probabile valore di mercato dei beni in esame, stimati come oggetto di trattazione per la vendita.

E' stata effettuata un'indagine sui dati espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà aventi caratteristiche consimili.

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, in diminuzione o in aumento.

9.2 Fonti di informazione:

- Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella microzona per tipologie consimili, catasto di Milano; borsinoimmobiliare.it;
- Osservatori del mercato:
 - o O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 2° semestre 2018 – B18 Centrale/TURATI, MOSCOVA, CORSO VENEZIA

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, la scrivente ritiene assegnare alla 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 001:

Stima sintetica comparativa parametrica

Destinazione catastale	Sup. commerciale lorda indicativa	Valore unitario Euro/mq	Valore Complessivo
A/10 sub. 705	128,00	€ 5.600,00	€ 716.800,00

€ 716.800,00

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, la scrivente riporta un adeguamento della stima del 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito

9.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

• VALORE LOTTO 001	€ 716.800,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per tutti i vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per eventuali differenze costi/oneri di sanatoria :	-€ 35.840,00
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 8.000,00
• Spese condominiali insolute : spese medie ultimi due anni	-€ 5.600,00

N.B.: si ricorda che il futuro acquirente dovrà 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.

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni **LIBERO arrotondato** € 667.360,00
€ 667.000,00

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato non ricorre il caso

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.

LOTTO 002

Abitazione posta al piano quinto di tre ampi locali oltre servizi, serra e ampio terrazzo al piano sesto, corrispondente all'appartamento sottostante con vano cantina di pertinenza al piano interrato più un box.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**Identificativo corpo A - Sub. 704****Quota e tipologia del diritto**

Pignoramento gravante sulla quota di

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

Abitazione di tipo civile: Fg.480, Mapp. 482 Sub. 704, Cat A/2, zona cens. 2, classe 4, consistenza 8,5 vani – sup. catastale totale 212 mq, escluse aree scoperte 188 mq - rendita € 1.492,56 - Via Emilio Morosini n. 36 piano: 5-6-S1

Derivante da:

- variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie.
- variazione nel classamento del 09/07/2014 protocollo n. mi0337245 in atti dal 09/07/2014 variazione di classamento (n. 74117.1/2014)
- variazione del 09/07/2013 protocollo n. mi0365266 in atti dal 09/07/2013 ampliamento- diversa distribuzione degli spazi interni (n. 64935.1/2013)

Precedente identificativo:

Abitazione di tipo civile: Fg.480, Mapp. 482 Sub. 17, Cat A/2, zona cens. 2, classe 4, consistenza 8,5 vani - rendita € 1.492,56 - Via Emilio Morosini n. 36 piano: 5-S1

Derivante da:

- variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario
- impianto meccanografico del 30/06/1987

Coerenze dell'unità come da scheda catastale:

piano quinto: Vano scala comune e disimpegno comune, altra unità, corte comune verso via Morosini, corte comune, corte comune.

Piano sesto: Vano scala comune e disimpegno comune, altra unità, corte comune verso via Morosini, corte comune, corte comune.

Della cantina: altra cantina, terrapieno su via Morosini, altra cantina, corridoio comune.

Salvo errori e come meglio in fatto.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

- o Alla data del sopralluogo (07.02.2019) l'immobile in oggetto è risultato sostanzialmente corrispondente alla scheda catastale del 09.07.2013.

(All. C.; scheda catastale in atti al NCEU del 09.07.2013 estratta dalla scrivente in data 22.11.2018, scheda catastale soppresso sub. 17,, visura catastale storica estratta in data 20.05.2019, estratto di mappa.)

Identificativo corpo B - Sub. 57**Quota e tipologia del diritto**

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di proprietà

**Identificato in Catasto Fabbricati come segue:
intestazione:**

Descrizione:

Comune di Milano

Box: Fg.480, Mapp. 482 Sub. 57, Cat C/6, zona cens. 2, classe 7, consistenza 18 mq – sup. catastale totale 18 mq - rendita € 176,63- Via Emilio Morosini n. 36 piano: S1

Derivante da:

- variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie
- variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario
- impianto meccanografico del 30/06/1987

Coerenze dell'unità come da scheda catastale:

Altro box, corridoio cantine, enti comuni, spazio di manovra.

Salvo errori e come meglio in fatto.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

- o Alla data del sopralluogo (07.02.2019) l'immobile in oggetto è risultato sostanzialmente corrispondente alla scheda catastale del 13.02.1971. Si riporta che su balcone della cucina nella parte finale, è stato realizzato una sorta di piccolo "ripostiglio" attraverso la posa di serramenti in alluminio e vetro

(All. C., scheda catastale in atti al NCEU del 13.02.1971 estratta dalla scrivente in data 22.11.2018, visura catastale storica estratta in data 20.05.2019, estratto di mappa.)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

La proprietà pignorata è compresa in un complesso immobiliare posto in Via Emilio Morosini n. 36 angolo via Bergamo – Milano, zona semi centrale del comune, compresa fra Porta Romana e corso XXII Marzo.

Il quartiere con traffico locale e di attraversamento, con media possibilità di parcheggio, è caratterizzato da un'edilizia multipiano di tipo civile, contraddistinto da una preponderanza residenziale e anche con negozi ai piani terra, con media dotazione di verde di quartiere.

Area urbanistica:

La zona è caratterizzata da un'alta densità edilizia a carattere prevalentemente residenziale di tipo civile, completamente urbanizzata ed allacciata a tutte le infrastrutture e servizi primari e secondari.

Principali collegamenti pubblici:

Linee superficie 9-16, Metropolitana linea 3 con la fermata di Porta Romana

Servizi offerti dalla zona:

Buona è la presenza nella microzona di servizi di sostegno alla residenza e commerciale.



3. STATO DI POSSESSO:

La scrivente in data 07 febbraio 2019, si recava sul posto, congiuntamente al Custode nominato e _____ e procedeva ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto, con rilievo metrico, a vista e fotografico.

Alla data del sopralluogo come segue:

L'unità è risultata occupata

_____ , atto del tribunale di Milano n. 19021/2015 del 26.11.2015, **trascritto a Milano1 il 15.04.2016 ai n. 23627/15918**

Si rimanda alla relazione del custode

- Dall'indagine effettuata presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate, non risultano all'agenzia contratti di locazione/comodato in essere per l'unità in oggetto, dante causa l'esecutato.

(all. A; ispezione agenzia entrate e risposta uffici competenti)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dal certificato notarile al ventennio in atti, facente stato al 15.06.2018, implementato dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo all'esecutato e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister presso l'Agenzia del Territorio Milano1 da ultimo al 20.05.19 ad integrazione sintetica per nominativi ed immobile con estrazione di note, 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:

- Atto del Tribunale di Milano, sezione IX Civile, rep. 19021/2015/2 del 26.11.2015 – Provvedimento di Assegnazione in Godimento della Casa Familiare **trascritto a Milano1 il 15.04.2016 ai n. 23627/15918** con cui le unità in oggetto vengono assegnate in godimento

Al quadro D della nota come segue:

"SI DICHIARA SOTTO LA PROPRIA RESPONSABILITA' CHE LA CASA CONIUGALE OGGI OGGETTO DEL PROVVEDIMENTO RESO IN DATA 26.11.2015 DAL TRIBUNALE DI MILANO, SEZ. IX CIVILE, DOTT. BUFFONE, NEL PROCEDIMENTO DI SEPARAZIONE GIUDIZIALE ISCRITTO AL NRG 19021/2015 TRA NOLI CORRISPONDE AI DATI CATASTALI RIPORTATI AL QUADRO B, COME DA ATTO DI ACQUISTO A MINISTERO NOTAIO REP. N. 244248 DEL 30/03/1999 TRASCRITTO IN DATA 22/04/1999 AI NN REG. PART. 13212 E REG. GEN. 19483 PRESSO LA CONSERVATORIA DI MILANO I.SI CHIEDE L' ESECUZIONE DELLA FORMALITA' IN ESENZIONE AI SENSI DELL' ART. 19 L. 74/87 E CONFORMEMENTE AL DISPOSTO DELLA CORTE COSTITUZIONALE CON SENTENZA N. 154 DEL 29.04.1999."

(All. sotto B1: Copia conforme provvedimento reperito presso la conservatoria e nota di trascrizione)

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso:
Nessuna

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

4.2.1 Iscrizioni:

- ✓ **ipoteca volontaria** Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario **Iscritta a Milano 1 in data 27.09.2013 ai nn. 47940/7375**, atto del 23.09.2013 rep. 13105/5600 a rogito notaio di Milano a favore di _____ ed a carico dell'esecutato _____, quale terzo datore di ipoteca, debitore non datore di ipoteca:

Gravante su:

Quota di 1/1 dei beni in oggetto di cui al lotto 001 e 002

Importo capitale Euro 1.000.000,00

Importo complessivo Euro 1.700.000,00

Tasso interesse annuo 5.15 %

Durata anni 10

- ✓ **ipoteca volontaria** Concessione a Garanzia di Mutuo **Iscritta a Milano 1 in data 18.05.2007 ai nn. 36239/8781**, atto del 15.05.2007 rep. 263066/23739 a rogito notaio

_____ di Milano a favore di _____ ed a carico dell'esecutato _____ debitore non datore di ipoteca:

Gravante su:

Quota di 1/1 dei beni in oggetto di cui al lotto 001 e 002

Importo capitale Euro 1.050.000,00

Importo complessivo Euro 3.000.000,00

Tasso interesse annuo 5.844 %

Durata anni 15

Annotazione n. 5805 del 01.10.2014 - RINEGOZIAZIONE

4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento: - Atto di Pignoramento Immobiliare del 21.04.2018 rep.12859 **trascritto a Milano 1 il 14.05.2018 ai nn. 37890/26768** promosso da _____

_____ a carico dell'esecutato gravante sulla proprietà per quota di 1/1 degli immobili in oggetto di cui al lotto 001 e lotto 002.

Al quadro D della nota: pignoramento da intendersi fino alla concorrenza di euro 1.010.612,64

Altre trascrizioni:

Nessuna

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Effettuata dalla scrivente da ultimo al 20.05.2019 Non si rilevano ulteriori formalità rispetto alla certificazione notarile in atti.

Misure Penali

Nessuna dai RR.II

(all. B: ispezione Agenzia Territorio Milano 1 mediante servizio di consultazione telematica per nominativo ed immobili senza restrizioni – sintetici + estrazione di note – aggiornata da ultimo al 20.05.2019)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE (Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri):

Situazione condominiale, spese scadute, eventuali problematiche:

La scrivente ha provveduto a richiedere a mezzo mail all'amministrazione del condominio STUDIO URSO la posizione debitoria per gli immobili in oggetto, relativa ai soli ultimi due anni di esercizio e le spese medie annuali per l'unità, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, copia del regolamento condominiale, indicazioni dei millesimi dell'unità.

La scrivente ha richiesto inoltre indicazioni circa la presenza o meno di cause in corso, eventuali interventi di manutenzione straordinaria, eventuali problematiche strutturali, eventuali altre informazioni da riportare all'eventuale futuro acquirente.

L'amministratore ha risposto a mezzo mail il 09.05.2019 quanto segue:

"SUB 704 totale consuntivo gestione 01/07/17-30/06/18 Euro 6.313,91

SUB 57 totale consuntivo gestione 01/07/17-30/06/18 Euro 203,55

SUB 704 totale importo (scaduto) preventivo gestione ordinaria 01/07/18-30/06/19 Euro 6.748,77 (oltre Euro 1.448,24 per spese di adeguamento impianti ascensori delibera 07/11/18 con richiesta di pagamento in scadenza il 20/05/19)

SUB 57 totale importo (scaduto) preventivo gestione ordinaria 01/07/18-30/06/19 Euro 221,79 (oltre Euro 102,90 per spese di adeguamento impianti ascensori delibera 07/11/18 con richiesta di pagamento in scadenza il 20/05/19)

- indicazioni delle spese medie condominiali ordinarie annue (circa) di ogni unità

SUB 704 Euro 6.500,00 c.ca

SUB 57 Euro 200,00 c.ca

- millesimi di proprietà di ogni unità

SUB 704 Mill. Proprietà 11,290

SUB 57 Mill. Proprietà 0,830

SUB 704 sono state deliberate in data 02/04/19 opere per ottenimento certificato prevenzione incendi per una spesa totale a preventivo da richiedere pari ad Euro 2.492,19.

SUB 57 sono state deliberate in data 02/04/19 opere per ottenimento certificato prevenzione incendi per una spesa totale a preventivo da richiedere pari ad Euro 183,21.

è in corso la pratica per l'ottenimento del certificato idoneità statica".

(all. A.: mail di richiesta, mail di risposta dell'amministrazione, copia regolamento di condominio)

Attestazione Prestazione Energetica:

L'immobile oggetto della presente sub 704, con impianto di riscaldamento centralizzato, a seguito di consultazione al Ceer, è risultato non provvisto di Attestato di Prestazione Energetica

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 al ventennio in atti, facente stato al 15.06.2018, implementato dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo all'esecutato e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister presso l'Agenzia del Territorio Milano1 da ultimo al 20.05.19 ad integrazione sintetica per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:

6.1. Attuali proprietari (al ventennio):

- o a _____ in atto di stato civile libero, le unità (di cui l'abitazione identificata ancora con il sub. 17) per la quota di ½ è pervenuta da _____ con atto di compravendita del 30.03.1999 rep.244248 notaio _____ di Milano **trascritto a Milano1 il 22.04.1999 ai nn.19483/13212** stralcio dal rogito: " ... _____, che accetta ed in buona fede acquista, la quota indivisa di metà Appartamento sito al piano quinto (sesto fuori terra), composto da quattro locali oltre servizi, con sovrastante terrazzo, con annesso vano cantina al piano seminterrato distinta con il n. 25....box autorimessa privata sito al piano interrato. "

Si rimanda alla lettura del titolo allegato, per conoscenza di tutto quanto in esso contenuto

(all. B1: copia conforme atto di provenienza reperito dalla scrivente presso la conservatoria dei RRll e nota di trascrizione)

6.2. Precedenti proprietari (ante ventennio):

- o A _____ per la quota di ½ e _____ per la restante quota di ½ la piena proprietà del bene pervenne da _____ con atto del 16.12.1985 n. 101443 con atto notaio _____ di Milano, **trascritto a Milano 1 il 13.01.1986 ai nn. 3082/2577**

(all. B1: copia conforme atto di provenienza con planimetrie allegate reperito dalla scrivente presso la conservatoria dei RRll e nota di trascrizione)

7. PRATICHE EDILIZIE:

Il complesso immobiliare di cui è parte il bene in oggetto è stato edificato, in virtù dei seguenti titoli edilizi, posteriori al 1 settembre 1967, come rinvenuti dagli uffici preposti Edilizi e Condono del Comune di Milano a seguito di istanza accesso atti edilizi, come segue:

- o Licenza Edilizia n. 1081 rilasciata il 30.04.1968 atti 45083/685/1968 rilasciata alla Società TENSì spa (a seguito di voltura dalla società Ed. Im.) per la costruzione di fabbricati di cinque, sei e sette piani fuori terra ad uso abitazione, uffici, negozi, con annesse autorimesse nel seminterrato e recinzione sulla proprietà. (fabbricati C, D, E, F)
(Note: si riporta che la licenza del 1967 citata nei titoli di provenienza, risulta errata)
- Licenza di Occupazione n. 73 atti 56811/7547 rilasciata in data 28.05.1974 vista la Licenza del 30.04.1968, alla società TENSì spa, già Edim sas.

In merito alle successive modifiche interne nell'unità, alla realizzazione della scala interna di collegamento al sovrastante terrazzo e alla formazione di ampio locale veranda sul terrazzo utilizzato ad uso "abitativo", gli uffici edilizi e condono nulla hanno rinvenuto, come da n. 3 lettere ricevute dagli uffici stessi.

Gli uffici del Condono hanno risposto con lettera che non risultano presentate domande di condono edilizio per l'unità in oggetto, ai sensi delle leggi 47/85, 724/94 e 362/2003.

(allegati sotto C: N. 3 istanze accesso atti, N. 3 lettere di nulla figura, Licenza Occupazione, verbale terza visita, licenza edilizia e stralci grafici significativi)

7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale

Alla data del sopralluogo come segue:

- o Per quanto riguarda il locale box ed il vano cantina, i beni sono risultati sostanzialmente corrispondenti alle schede catastali ed alle pratiche edilizie allegate ai titoli edificatori.
- o Per quanto riguarda l'abitazione con il sovrastante terrazzo, i beni sono risultati sostanzialmente corrispondenti alle schede catastali, ma parzialmente difformi ai titoli edilizi edificatori, non avendo rinvenuto, gli uffici edilizi e condono, pratiche edilizie per la diversa distribuzione interna dell'abitazione, per la formazione di scala a chiocciola collegante l'unità al sovrastante terrazzo né per la formazione di serra/veranda con bagno.
- o Si riporta inoltre che su balcone della cucina nella parte finale, è stato realizzato una sorta di piccolo "ripostiglio" attraverso la posa di serramenti in alluminio e vetro

Pertanto l'eventuale futuro aggiudicatario (previa verifica dell'iter burocratico tramite proprio tecnico di fiducia in concerto con i tecnici comunali) dovrà provvedere a presentare una pratica edilizia in Sanatoria onerosa, per la rimozione del locale serra sul terrazzo, per la chiusura del foro di collegamento con presentazione di un certificato per verifica strutturale, per la rimozione del piccolo "ripostiglio" sul balcone della cucina realizzato con serramenti fissi e vetro, per regolarizzare le difformità al piano quinto (previa verifica presso la PA della realizzabilità delle stesse in ordine ai requisiti del regolamento d'igiene ed edilizio del comune di Milano, od in alternativa per il ripristino dello stato precedente o per idonea nuova distribuzione planimetrica rispondente ai requisiti di legge)

Tali documentazioni, comprese di oblazioni, diritti, parcelle professionali di tecnici abilitati, aggiornamenti catastali, opere murarie e di smaltimento alle PP.DD. hanno un costo indicativo tra i 30.000,00 euro e i 50.000,00 euro. La scrivente pertanto ritiene riportare un costo medio indicativo di Euro 40.000,00.

(il tutto fatte salve eventuali diverse future determinazioni degli organi preposti che non rilasciano pareri preventivi)

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto risulta azionato secondo il PGT di Milano in Zona omogenea: ADR – ambiti contraddistinti da un disegno urbanistico riconoscibile (titolo II capo II) tessuti urbani a impianto aperto art. 15.3

8 Descrizione - calcolo della consistenza

Il complesso immobiliare di cui è parte l'unità in oggetto, è costituito da numerosi corpi di fabbrica, del medesimo stile ed epoca, edificato alla fine degli anni 60', di cinque/sei piani fuori terra edificati sullo stesso isolato e che con esso si identificano, in un'area compresa fra Via Morosini, Via Fogazzaro, Via Maffei e Via Bergamo. Il complesso è composto soprattutto da unità residenziali con una piccola percentuale di unità ad ufficio, al piano interrato si trovano le cantine ed i box, dotati di spazi verdi piantumati.

Il corpo di fabbrica in cui si trovano le unità staggite ha accesso pedonale e carraio da via Emilio Morosini.

Gli edifici hanno facciate rivestite con piastrelline tipo klinker, color cotto e fasce orizzontali di colore grigio in corrispondenza degli orizzontamenti

Sub. 704:

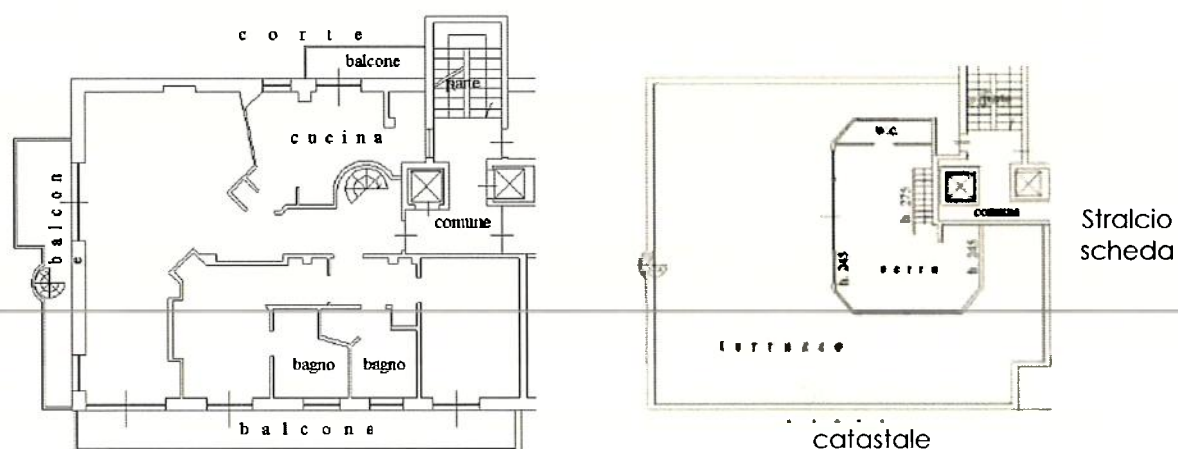
Posta al piano quinto del fabbricato con triplo affaccio, verso via Morosini e verso spazi interni condominiali, al sopralluogo è risultata composta da un disimpegno di ingresso, un soggiorno

doppio, una cucina abitabile, un disimpegno notte, due camere doppie e due bagni finestrati, di cui uno di pertinenza della camera padronale, tre balconi di cui due di ampie dimensioni. Per caratteristiche dimensionali e qualità delle finiture l'unità immobiliare si configura di tipo signorile.

Al piano sesto si trova il terrazzo di pertinenza di circa 110 mq, che corrisponde alla geometria dell'unità staggiata sottostante. Il terrazzo è raggiungibile da una scala a chiocciola che parte dal balcone laterale del piano sottostante su cui si affaccia il soggiorno e anche dalla scala comune condominiale.

Al piano sesto si trovano una serra, attrezzata ed utilizzata ad uso "abitativo" vetrata su tre lati ed un bagno. La serra è raggiungibile dalla scala che si diparte dal disimpegno di ingresso del piano sottostante.

Si ricorda che gli uffici non hanno rinvenuto titoli autorizzativi né condoni in sanatoria, per la formazione di tale serra/veranda al piano sesto.



Caratteristiche descrittive sub. 704

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in stato di conservazione e manutenzione buono, a seguito di recenti opere di ristrutturazione con sostituzione dei materiali di rivestimento, impianti, serramenti e diversa distribuzione degli spazi interni

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

pavimenti: in parquet in tutti i locali e in piastrelle di marmo 10 x 10 nei bagni, al piano quinto, Pavimentazione tipo parquet prefinito al piano sesto (serra)-terrazzo al piano sesto con pavimentazione ad effetto ardesia
condizioni: buone

pareti e soffitti: intonacati e tinteggiati, perlinati in legno nel locale serra
condizioni: nella norma

Rivestimenti: piastrelle di ceramica 10 x 10 nei bagni e cucina
condizioni: buone

infissi: finestre e porte finestre in legno laccato bianco con vetro camera, protezione esterna con tapparelle avvolgibili elettrificate
condizioni: buone
porte interne tipo a battente a tutta altezza a struttura tamburata laccate colore bianco lucido con bordi arrotondati
condizioni: buone

porta di primo ingresso del tipo blindato pannellata sui due lati
condizioni: nella norma

impianti:

- Impianto elettrico sottotraccia, a semplice vista a norma certificazioni non rinvenute, si consiglia verifica.
- Impianto di riscaldamento centralizzato con radiatori e termoarredi dotati di valvole termostatiche
- Impianto gas per alimentazione fuochi cucina, con contatore posto sul balcone, certificazioni non rinvenute si consiglia verifica
- impianto di raffrescamento tipo a split
- impianto citofonico tipo citofono

Ascensore: presente
Portineria: presente

Fabbricato: facciate rivestite con piastrelle tipo klinker
condizioni: nella norma

parti comuni pareti intonacate a civile e tinteggiate con porzioni rivestite con boiserie di legno, pavimento tipo granito, pavimentazione spazi esterni in porfido
condizioni: buone

Il vano cantina di pertinenza posto al piano S1 presenta pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, pavimento in piastrelle tipo klinker, porta a battente metallica
H 378 cm ca

Sub. 57

Box posto al piano sotterraneo, con pavimento in piastrelle tipo klinker, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, porta basculante metallica tinteggiata, attrezzato con meccanismo per accogliere seconda automobile su piattaforma in elevazione.
H interna 380 cm ca.

Si rimanda al rilievo fotografico all. sotto D per una descrizione più esaustiva

Lo stato di manutenzione delle parti comuni interne ed esterne del complesso condominiale è parso nella norma

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 (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	Parametro mq	Sup. reale lorda circa	Coeff.	Sup. commerciale lorda circa
box sub 57	sup. lorda di pavimento	20,00	100%	20,00
TOTALE		20,00		20,00

Destinazione	Parametro mq	Sup. reale lorda indicativa	Coeff.	Sup. commerciale lorda indicativa
unità sub 705	sup. lorda di pavimento	146,00	100%	146,00
balconi	sup. lorda di pavimento	38,00	25%	9,50
terrazzo piano 6 comprendente anche il locale serra per il quale non si sono rinvenuti titoli	sup. lorda di pavimento	190,00	35%	66,50
cantina	sup. lorda di pavimento	7,60	25%	1,90
TOTALE		381,60		223,90
			arrotondati	224,00

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 del bene immobile 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 che risulta all'attualità il più affidabile per individuare il più probabile valore di mercato dei beni in esame, stimati come oggetto di trattazione per la vendita.

E' stata effettuata un'indagine sui dati espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà aventi caratteristiche consimili.

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, in diminuzione o in aumento.

9.2 Fonti di informazione:

- Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella microzona per tipologie consimili e nel medesimo complesso, catasto di Milano; borsinoimmobiliare.it;
- Osservatori del mercato:
 - o O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 2° semestre 2018 – C 20 Semicentrale-Libia-XXII marzo-Indipendenza

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, la scrivente ritiene assegnare alla 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 002:

Stima sintetica comparativa parametrica

Destinazione catastale	Sup. commerciale lorda <u>indicativa</u>	Valore unitario Euro/mq	Valore Complessivo
A/2 sub. 704	224,00	€ 3.800,00	€ 851.200,00
C/6 sub 57	20,00	a corpo	€ 30.000,00

€ 881.200,00

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, la scrivente riporta un adeguamento della stima del 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito

9.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

- **VALORE LOTTO 001** € 881.200,00
- Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per tutti i vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per eventuali differenze costi/oneri di sanatoria: -€ 44.060,00
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative: -€ 40.000,00
- Spese condominiali insolute : anno in corso e anno precedente come ricevute dall'amministratore -€ 9.569,04

N.B.: si ricorda che il futuro acquirente dovrà 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.

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni **LIBERO** € 787.570,96
arrotondato **€ 788.000,00**

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.

**

La presente relazione costituisce una stima di un plausibile valore commerciale dei beni assoggettati ad esecuzione, come risultanti dalla documentazione ipotecaria e catastale redatta dal notaio dott.ssa ai sensi dell'art. 567 cod. proc. civ., e tenendo conto della documentazione così come rilasciata dagli uffici pubblici interpellati a richiesta del perito e non costituisce né potrebbe in alcun modo costituire una certificazione e/o garanzia di valore. Si allegano in proposito le richieste e le risposte dei vari uffici pubblici interpellati, in modo da consentire agli interessati le loro più opportune valutazioni.

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, 10.09.2019

L'Esperto nominato
arch. Barbara Marchesi

Si allegano i seguenti documenti:

Allegato A

- ispezione agenzia entrate e risposta degli uffici competenti; mail di richieste e risposte agli amministratori con documenti e regolamenti condominiali

Allegato B

- Nota di trascrizione del pignoramento;

- ispezione Agenzia Territorio Milano I mediante servizio di consultazione telematica per nominativi ed immobile senza restrizioni – sintetici - aggiornato da ultimo al 20.05.19

Allegato B1

Copie conformi Atti di provenienza con note di trascrizione, note trascrizioni precedenti titoli;

Allegato C

- Visure catastali storica, schede catastali ed estratti di mappa;

- istanze accesso atti, Licenze, agibilità, stralci grafici significativi, lettere di nulla figura e di irreperibilità.

Allegato D

- Rilievo fotografico lotto 001 -002

invio perizia alle parti