
Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. 3561/2013
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 10-11-2015 ore 10:45

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa MARIA GABRIELLA MENNUNI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: **Cristina Marchesi**
Codice fiscale: MRCCST69D44D612L
Partita IVA: 04864750965
Studio in: Via Palmieri 49 - Milano
Telefono: 025656220 Fax: 0292853236 Cell: 3355873014
Email: cristinamarchesiarchitetto@gmail.com
Pec: marchesi.14694@oamilano.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Fortezza, 17 - MILANO - (MI) - 20126

Lotto: 001

Lotto: Unico- 001 **Abitazione sub. 34 + Box sub. 85**

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali Fg. 56, Mapp. 502, sub. 34, Cat A/3; Classe 3, Zona cens. 3, Consistenza vani 4; Rendita € 454,48 – VIA FORTEZZA N. 17; piano S1-5.

Categoria: Box [C6]

Dati Catastali fg. 56, Mapp. 502, sub. 85, Cat C/6; classe 6, Zona cens. 3, consistenza 20 mq; rendita € 100,19 – VIA FORTEZZA N. 17; piano S1.

2. Stato di possesso

Bene: Via Fortezza, 17 - MILANO - (MI) - 20126

Lotto: Unico- 001

Abitazione sub. 34 + Box sub. 85

Possesso: Occupato dall'esecutato

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Fortezza, 17 - MILANO - (MI) - 20126

Lotto Unico: 001

Abitazione sub. 34 + Box sub. 85

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Fortezza, 17 - MILANO - (MI) - 20126

Lotto Unico: 001

Abitazione sub. 34 + Box sub. 85

Creditori Iscritti: 

N.B.: non risulta in atti telematici, al 09/11/2015, l'avviso al creditore iscritto

5. Comproprietari

Beni: Via Fortezza, 17 - MILANO - (MI) - 20126



Lotto Unico: 001
Abitazione sub. 34 + Box sub. 85
Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Bene: Via Fortezza, 17 - MILANO - (MI) - 20126

Lotto Unico: 001
Abitazione sub. 34 + Box sub. 85
Misure Penali: Nulla

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Fortezza, 17 - MILANO - (MI) - 20126

Lotto Unico: 001
Abitazione sub. 34 + Box sub. 85
Continuità delle trascrizioni: si

8. Prezzo

Bene: Via Fortezza, 17 - MILANO - (MI) - 20126

Lotto Unico: 001
Abitazione sub. 34 + Box sub. 85
Prezzo da libero: € 222,000,00
Prezzo da occupato: € 177.600,00



Beni in Milano (MI)
Località/Frazione MILANO
Via Fortezza, 17
Lotto 001
Abitazione sub. 34 + Box sub. 85

Premesse:

il seguente rapporto di valutazione viene redatto attraverso l'utilizzo del redattore Efisystem in uso presso la sezione, implementato per una migliore esposizione dei risultati delle indagini effettuate.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:
trattasi di appartamento con box pertinenziale come segue:

A Identificativo corpo: SUB. 34

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Fortezza, 17- Milano (MI)
Unità immobiliare composta da un locale giorno, una cucina abitabile, un disimpegno, una camera matrimoniale, un bagno ed un terrazzo con annesso un vano di cantina.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] - Piena proprietà
[redacted] - Residenza: Via Fortezza, 17 (MI)

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato in Catasto come segue:Intestazione:

[redacted] per proprietà per 1/1;

Descrizione:

Abitazione di tipo economico: Fg. 56, Mapp. 502, sub. 34, Cat A/3; Classe 3, Zona cens. 3, Consistenza vani 4; Rendita € 454,48 – VIA FORTEZZA N. 17; piano S1-5.

Dati derivanti da:

- Variazione nel Classamento del 27/03/2008 N. 21531.1/2008 in Atti dal 27/03/2008 (Protocollo N. MI0284078)- Variazione Di Classamento;
- Diversa Distribuzione degli Spazi Interni del 27/03/2007 N. 25355.1/2007 in Atti dal 27/03/2007 (Protocollo N. MI0272171)- Diversa Distribuzione degli Spazi Interni;
- Costituzione del 26/09/2006 N. 6255.1/2006 in Atti dal 26/09/2006 (Protocollo N. MI0561632)- Costituzione.

Coerenze dell'abitazione da nord in blocco unico come da scheda:

vano scala e poi dopo salto in fuori altra unità immobiliare, vuoto su altra unità immobiliare, vuoto su via Doberdò, vuoto su altra unità immobiliare.

Salvo errori e come meglio in fatto.

Coerenze della cantina da nord in blocco unico come da scheda:

locale tecnico, vano scala condominiale, corridoio di accesso e altra unità immobiliare, rampa comune.

Salvo errori e come meglio in fatto.



Informazioni in merito alla conformità catastale:

Alla data del sopralluogo (15.06.2015) l'immobile in oggetto è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale presentata al NCEU in data 27/03/2007.

(All. N.3: ultima scheda catastale in atti presentata in data 27/03/2007, visura catastale, elaborato planimetrico, estratto di mappa)

B. Identificativo corpo: SUB. 85 box

Box [C6] sito in Via Fortezza, 17- Milano (MI)

Box a piano primo interrato.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda commerciale di mq **20.00** circa.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] - Piena proprietà

[redacted] - Residenza: Via Fortezza, 17 (MI)

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato in Catasto come segue:**Intestazione:**

[redacted] per proprietà per 1/1;

Descrizione:

Box: fg. 56, Mapp. 502, sub. 85, Cat C/6; classe 6, Zona cens. 3, consistenza 20 mq; rendita € 100,19 – VIA FORTEZZA N. 17; piano S1.

Dati derivanti da:

- Variazione nel Classamento del 26/09/2007 n. 65687.1/2007 in atti dal 26/09/2007 (protocollo n. MI0811460)- Variazione di Classamento;
- Variazione toponomastica del 27/03/2007 n. 25451.1/2007 in atti dal 27/03/2007 (protocollo n. MI0274047) - Variazione di Toponomastica;
- Costituzione del 26/09/2006 n. 6255.1/2006 in atti dal 26/09/2006 (protocollo n. MI0561632) - Costituzione

Coerenze del box da nord in blocco unico:

corsello box, box proprietà di terzi, terrapieno- via Doberdò, altro box proprietà di terzi. Salvo errori e come meglio in fatto.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

Alla data del sopralluogo (15.06.2015) l'immobile in oggetto è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale presentata al NCEU in data 26/09/2006.

Si riporta che l'altezza interna riportata nella scheda catastale è di H. 2,40 (al netto degli impianti) mentre la scrivente ha rilevato un'altezza interna netta alla soletta di H. 2,97 circa.

(All. N.3: ultima scheda catastale in atti presentata in data 26/09/2006, visura catastale, elaborato planimetrico, estratto di mappa)

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

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

Caratteristiche zone limitrofe: prevalentemente residenziale.

Principali collegamenti pubblici: Sufficienti i collegamenti di mezzi pubblici di superficie (linee autobus 51, 81 e 87) e sotterranei con la fermata MM1 Villa san Giovanni.

Servizi offerti dalla zona: sufficiente presenza nelle vicinanze di negozi e supermercati per la distribuzione al dettaglio in tutti i principali settori merceologici e sufficienti servizi di quartiere (scuole, farmacie, zone a verde, etc.)

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: SUB. 34 + SUB. 85

Abitazione di tipo economico [A3] + Box [C6] siti in Milano (Milano), Via Fortezza, 17

Il sopralluogo è stato effettuato in data 15.06.2015 con il Custode nominato Sivag Spa nella persona del Sig. Nogara.

L'appartamento è risultato, al momento del sopralluogo, occupato dal [REDACTED] esecutato.

Il box è risultato occupato sempre dal [REDACTED] esecutato.

(Si allega certificato contestuale del [REDACTED] all. N.1)

L'indagine effettuata presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate, alla data del 01/09/2015, ha appurato che non risultano in essere contratti di locazione per i beni in oggetto, a nome del debitore quale Dante Causa.

(Ispezione agenzia entrate e risposta degli uffici competenti, all. N.5)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Milano 1, per nominativo e per immobile, alla data del 06.11.2015, si rileva quanto segue:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

Dati relativi ai corpi: Abitazione sub. 34 + Box sub. 85

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:

Si riporta Atto Unilaterale di asservimento stipulato tra il Comune di Milano e la società "[REDACTED]", stipulato in data 12/03/2004 n. 26496/2731 di repertorio e trascritto a Milano 1 in data 17/03/2004 ai nn. 19253/10917, sottoscritto dalla società "[REDACTED]" a favore del Comune di Milano ai fini del rilascio della DIA. (all. N. 2 nota di trascrizione)

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:
Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:
Dati relativi ai corpi: Abitazione sub. 34 + Box sub. 85

4.2.1 Iscrizioni:

Iscrizione volontaria: derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario a carico del Sigg. [redacted] ed a favore [redacted] con sede in [redacted] atto a firma della Dott CRISTALDI GIUSEPPE Notaio in Soncino, in data 10/03/2009 al Rep nn. 44897/9128, Iscritta a Milano 1 in data 17/03/2009 al nn. 13287/ 2508, gravante sulla piena proprietà per quota di 1/1 degli immobili oggetto della presente, correttamente identificati.
Importo capitale: € 350.000,00
Importo complessivo: € 595.000,0
Tasso 3,75 %
Durata anni 15

- A margine della nota non risultano annotazioni.

NOTE: nell'atto di compravendita in data 31.05.2011, rep. 3195/2000, a rogito Notaio Dott. Marco Gianluppi di Cremona (con cui il [redacted] esecutato, comprava dal [redacted], trascritto a Milano 1 in data 06/06/2011 al nn. 34632/23280 si dava atto dell'accollo da parte del [redacted] della somma di Euro 321.349,25, quale quota residua dell'originario mutuo per Euro 350.000,00 (vedasi punto 6.1).

4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento: - Atto di Pignoramento Immobiliare del 17.10.2013 rep. n. 18850 promosso da [redacted] Trascritto a Milano 1 in data 21/11/2013 al nn. 57292/42377, contro [redacted] le, gravante sulla piena proprietà per quota di 1/1 degli immobili in oggetto posti in Comune di Milano, correttamente identificati.

Note: nulla

(nota di trascrizione del pignoramento, all. N.1)

4.2.3 Altre trascrizioni:
Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:
Nessuna.

4.3 Misure Penali
Nessuna.

(ispezione Agenzia Territorio Milano 1 mediante servizio di consultazione telematica + note aggiornata alla data del 06.11.2015, all. N.4)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Identificativo corpo: Abitazione SUB. 34 + Box SUB. 85

Abitazione di tipo economico [A3] + Box [C6] siti in Milano (Milano), Via Fortezza, 17
Spese di gestione condominiale:

Spese medie annue: Euro 4.000,00 circa per l'appartamento

Spese medie annue: Euro 300,00 circa per il box

Spese scadute:

La scrivente ha provveduto a richiedere all'amministratore di condominio, Dott. Ssa Vezzani, l'aggiornamento delle pendenze condominiali maturate negli ultimi due anni per il bene in capo al debitore (ai sensi dell'art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile).

Si riporta, come da mail ricevuta dall'Amministratore ed alla quale si rimanda, che, alla data del 09/09/2015, la Dott. Ssa Vezzani ha indicato in Euro 3.973,58 il preventivo gestione 01/05/2014-30/04/2015 ed in Euro 781,08 per la rata di acconto su gestione 01/05/2015 - 30/04/2016 oltre ad Euro 401,80 per Rata straordinaria fognatura per quanto riguarda l'appartamento; la Dott. ssa ha indicato in Euro 282,99 il preventivo gestione 01/05/2014-30/04/2015 ed in Euro 53,07 per la rata di acconto su gestione 01/05/2015- 30/04/2016, oltre ad Euro 60,80 per Rata straordinaria fognatura, per quanto riguarda il box. L'amministratore indica inoltre il debito totale del [REDACTED] con il condominio (accumulato negli anni) in Euro 35.775,21.

(comunicazione mail e lettera con specifiche alle quali si rimanda, Regolamento di Condominio verbale assemblea straordinaria del 21/06/2015, convocazione ordinaria e straordinaria del 15/11/2015 con l'ordine del giorno e lavori da deliberare, ricevuti dall'amministrazione, all. N.5)

Millesimi di proprietà Appartamento: 20.09/1000 (come specificati dall'amministratore)

Millesimi di proprietà Box : 3.04/1000 (come specificati dall'amministratore)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NO

Attestazione Prestazione Energetica: presente al momento del sopralluogo.

L'immobile oggetto della presente relazione, con impianto di riscaldamento centralizzato, è risultato dotato, al momento del sopralluogo (come da consultazione al CEER), di Attestato di Prestazione Energetica.

L'immobile è registrato al Catasto Energetico come di seguito specificato: Classe Energetica D; Indice Prestazione Energetica (IPE): 110, 01kWh/mqa. Attestato registrato in data 11/04/2011 con codice identificativo 15146-012736/11 e valido sino al 11/04/2021, secondo termini di legge.

(Attestato di Prestazione Energetica allegato al rogito all. N. 2 e modello fax-simile scaricato dal CEER all. n.5)

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

Avvertenze ulteriori:

5.1) Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri

Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, ai sensi dell'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.

Note: si segnalano, così come apprese dal [REDACTED] esecutato, e dai verbali di assemblea ricevuti dall'amministratore di Condominio, Dott. ssa Vezzani (all. N. 5), problema-

tiche relative a tutto il fabbricato dovute a infiltrazioni provenienti dai terrazzi con conseguenti danneggiamenti alle murature ed agli impianti elettrici.

Si segnala inoltre che il Condominio deve deliberare lavori per adeguamento fognatura ed allacciamento alla condotta comunale e nominare un professionista per l'ottenimento di tutta la documentazione necessaria ai fini di ottenere l'Agibilità nonché il CPI- Certificato di Prevenzione Incendi (vedasi documentazione allegata per assemblea, all. N.5).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. Attuali proprietari:

[REDACTED] per compravendita, a rogito Dott. Marco Gianluppi Notaio in Cremona, con atto in data 16.05.2011, rep. 3195/2000, trascritto a Milano 1 in data 06/06/2011 al nn. 34632/23280. In atto si legge: "premesso che:- i venditori e il signor [REDACTED] hanno concluso un contratto preliminare in data 22 marzo 2011 da me autenticato in pari data n. 2927/1817 di repertorio, registrato a Cremona in data 28 marzo 2011 al n. 1357 Serie 11 e trascritto a Milano 1 in data 29 marzo 2011 al nn. 18081/11933, avente ad oggetto i beni in di cui al presente atto, per Euro 373,00, di cui Euro 50,00 versati, ai sensi del combinato disposto degli artt. 6 e 10, parte prima della Tariffa allegata al D.P.R. 131/1986, quale imposta su caparra confirmatoria pari ad Euro 10.000,00; - che in detto contratto preliminare il [REDACTED] si impegnavano ad acquistare per sé, persone, enti o società che si riservava di nominare e lo stesso con sua dichiarazione ha nominato il [REDACTED] convengono e stipulano quanto segue:" I signori [REDACTED], come sopra rappresentata, proprietari per la quota di 1/2 ciascuno e quindi complessivamente per l'intero, cedono e vendo o al signor [REDACTED] che accetta ed acquista la piena proprietà sulle seguenti unità immobiliari: in Comune di MILANO (MI), nel fabbricato condominiale posto in Via Fortezza n. 17 angolo Via Doberdò, > appartamento posto al piano quinto composto da: ingresso, cucina, soggiorno, antibagno, bagno, una camera da letto, balcone, terrazza e cantina al piano primo interrato; > autorimessa posta al piano primo interrato; il tutto distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Milano, come segue: > foglio 56 - particella 502 sub. 34 - Via Fortezza n.17 p.51.5 - zc. 3 - cat. A/3 - cl.3 - vani 4 - RC€. 454,48; > foglio 56 - particella 502 sub. 85 - Via Doberdò n.28 p.51 - zc. 3 - cat. C/6 - cl.6 - mq. 20 - RC€. 100,19".

> In atto si legge inoltre che:

" - quanto ad Euro 321.349,25 la parte venditrice delega ed accolla alla parte acquirente che accetta, quota parte del residuo debito nei confronti di "[REDACTED]

[REDACTED] costituito dal residuo importo del mutuo di originari Euro 350.000,00 di cui all'atto in data 10 marzo 2009 n. 44897/9128 di repertorio Notaio Giuseppe Cristaldi di Soncino, debitamente registrato ed iscritto a Milano 1 in data 17marzo 2009 ai nn. 13287/2508;

- quanto ad Euro 8.160,6 la parte venditrice delega ed accolla alla parte acquirente che accetta il debito di importo corrispondente per spese arretrate nei confronti del condominio di cui le unità in oggetto fanno parte; E pertanto stante gli accollati come sopra effettuati, la parte venditrice riconosce completamente esaurito il prezzo di questa vendita, con dichiarazione di nulla più avere a chiedere o pretendere dalla parte acquirente per detto titolo, rinunciando ad ogni diritto di ipoteca legale alla stessa spettante;".

Prezzo stipulato per la vendita Euro 329.509,89

Si rimanda al suddetto atto per conoscenza di tutto quanto in esso contenuto.
(copia atto ricevuto dall'esecutato, all. N.2)

6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):

6.2.1. al [REDACTED], la piena proprietà degli immobili in oggetto, in forza di atto di compravendita dal [REDACTED] in data 10/03/2009 n. 4489/9127 di repertorio a rogito Notaio Giuseppe Cristaldi di Soncino, **trascritto a Milano 1 in data 17/03/2009 ai nn. 13286/8360**;

6.2.2. al [REDACTED], la piena proprietà degli immobili in oggetto, in forza di atto di compravendita dal [REDACTED] in data 21/10/2008 n. 44039/8500 di repertorio a rogito Notaio Giuseppe Cristaldi di Soncino, **trascritto a Milano 1 in data 28/10/2008 ai nn. 78981/55026**;

6.2.3. al [REDACTED], la piena proprietà degli immobili in oggetto, in forza di atto di compravendita dalla società [REDACTED] in data 27/06/2007 n. 40882/6374 di repertorio a rogito Notaio Giuseppe Cristaldi di Soncino, **trascritto a Milano 1 in data 07/07/2007 ai nn. 51587/28509**;

6.2.4. alla società [REDACTED], l'originario fabbricato, successivamente ristrutturato, venne acquistato dalla società [REDACTED] in data 15/12/2003 n. 25285/2570 di repertorio a rogito Notaio Giuseppe Cristaldi di Soncino, **trascritto a Milano 1 in data 29/12/2003 ai nn. 103217/66205**;

6.2.5. con verbale in data 29/10/2001 n. 1431 di repertorio a rogito Notaio Cinzia Cardinali, **trascritto a Milano 1 in data 17/11/2001 ai nn. 72940/49961** la società [REDACTED] veniva trasformata in [REDACTED];

6.2.6. al ventennio la società [REDACTED] era proprietaria dell'originario fabbricato (successivamente ristrutturato) in forza di atto di compravendita in data 23/07/1991 n. 64607/15442 di repertorio a rogito Notaio Mario Galbiati di Seregno, **trascritto a Milano 1 in data 16/08/1991 ai nn. 32028/21976**;

(All. N. 2: copia semplice atto, nota di trascrizione del titolo del 1991)

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia + 7.2 Conformità urbanistica:

Il fabbricato di cui sono parte gli immobili oggetto della presente è stato edificato in data **posteriore al 1 settembre 1967** in forza dei seguenti titoli, come rinvenuti dagli Uffici preposti a seguito di istanza Accesso Atti per la visione del fascicolo relativo agli atti di fabbrica con i tipi grafici ed alle successive pratiche edilizie per modifiche presentate per i beni in oggetto:

- ◆ Licenza per Opere edilizie Atti 207158/43167/1956 rilasciata in data 08/01/1957 alla ditta [REDACTED] per la "Costruzione fabbricato di un piano fuori terra e seminterrato ad uso industriale";

- ◆ Licenza Edilizia Atti 227448/32067 rilasciata in data 17/12/1959 alla [REDACTED] per la "formazione ad uso lavaggio radiatori e modifica delle opere autorizzate 1111/6/1959 con licenza atti 83086/2271/59";
- ◆ Licenza di Occupazione N. 936 rilasciata in data 05/12/1967 (viste le licenze edilizie Atti 83086/2271/59; 227448/32057) alla ditta [REDACTED] per sopralzò;
- ◆ DIA presentata in data 06/02/2004, PG. 139828/2004 relativa alla ristrutturazione edilizia dell'edificio in Via Doberdò, 28 angolo via Fortezza;
- ◆ Richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria PG. 351523/2007 presentata in data 14/04/2007 dalla società [REDACTED] per la realizzazione di opera in difformità a quanto asseverato con DIA del 06/02/2004, PG. 139828/2004 - per diverse distribuzioni interne, traslazione di sip, realizzazione di cantine ai piani interrato e seminterrato, modifiche alle facciate e realizzazione di serre ai sensi dell'art. 10 R.E. nell'immobile di Via Doberdò 28;
- ◆ Concessione in Sanatoria N. 159 rilasciata dal Comune di Milano in data 26/10/2010 alla società [REDACTED] per la realizzazione di opera in difformità a quanto asseverato con DIA del 06/02/2004, PG. 139828/2004;

➤ Non risulta negli atti rinvenuti dalla P.A. preposta il rilascio del Certificato di Agibilità/Abitabilità.

(Istanza Accesso atti, Concessione in Sanatoria N. 159 del 26/10/2010, Richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria PG. 351523/2007 + stralcio tipi grafici significativi, DIA del 06/02/2004 PG. 139828/2004 + stralcio tipi grafici significativi, Licenza per Opere edilizie Atti 207158/43167/1956 del 08/01/1957, Licenza Edilizia Atti 227448/32067 del 17/12/1959+ stralcio tipi grafici significativi, Licenza di Occupazione N. 936 del 05/12/1967, all. N.3)

Abitazione di tipo economico [A3]

L'immobile in oggetto, al momento del sopralluogo, è risultato corrispondente ai titoli edilizi di cui sopra ed alla scheda catastale presentata al NCEU in data 27/03/2007.

Box [C6]

L'immobile in oggetto, al momento del sopralluogo, è risultato corrispondente ai titoli edilizi di cui sopra ed alla scheda catastale presentata al NCEU in data 26/09/2006.

Si riporta che l'altezza interna riportata nella scheda catastale e nei titoli edilizi autorizzati è di H. 2,40 (al netto degli impianti), mentre la scrivente ha rilevato un'altezza interna netta alla soletta di H. 2,97 circa.

Gli immobili oggetto della presente, secondo il vigente PGT del Comune di Milano risultano azzonati in ARU- Ambiti di rinnovamento urbano (Titolo II - Capo III) (Art. 17.2)- Allineamento di almeno il 50% della linea di altezza dell'edificio sul confine con lo spazio pubblico entro l'involuppo limite (II) (Art.17.2.a).

Descrizione : Abitazione al SUB. 34+ Box al SUB. 85

I beni in oggetto della presente sono parte di un fabbricato residenziale di recente realizzazione (2007), denominato "Attici di Via Doberdò", in Via Fortezza 17, angolo Via Doberdò, zona periferica nord orientale del Comune di Milano, in prossimità del Comune di Sesto San Giovanni.

Lo sviluppo edilizio circostante è a carattere prevalentemente residenziale di tipo medio-economico caratterizzato dalla presenza di residenze che risalgono ai primi decenni del 1900 miste ad edilizia di più recente costruzione. La zona è completamente urbanizzata ed allacciata a tutte le infrastrutture e servizi primari e secondari, con sufficiente presenza nelle vicinanze di negozi e supermercati per la distribuzione al dettaglio in tutti i principali settori merceologici, scuole, chiesa e zone a verde. Sufficienti i collegamenti di mezzi pubblici di superficie (linee autobus 51, 81 e 87) e sotterranei con la fermata MM1 Villa San Giovanni.

Il Fabbricato condominiale ove sono ubicati i beni oggetto della presente, è costituito da tre scale (A, B e C), dotate di ascensore, ciascuna di sette piani fuori terra compreso il piano terra, oltre a due piani interrati adibiti a cantine e boxes, per un totale di 47 appartamenti e 95 boxes disposti a piano terra e nei due piani interrati.

L'edificio di tipo moderno, realizzato dagli "Architetti Giorgio Palù & Michele Bianchi", ha struttura in travi e pilastri in cemento armato integrato dall'uso dell'acciaio per le parti aggettanti e solette in cemento. Le facciate delle stecche rivolte ad est e a sud sono realizzate con sistemi continui in alluminio e vetro in grado di garantire luminosità agli ambienti interni; le restanti facciate sono dotate di pannellature metalliche colorate a protezione del paramento murario.

Gli appartamenti sono dotati di impianto di riscaldamento/raffreddamento centralizzato a ripartizione autonoma mediante pavimento radiante a bassa temperatura.

L'appartamento oggetto della presente è posto al piano quinto e penultimo (sesto fuori terra) della scala B con doppio affaccio, ad est su vuoto su altra unità immobiliare, ed a sud su Via Doberdò.

È composto da un locale giorno, una cucina abitabile, un piccolo disimpegno, una camera matrimoniale, un bagno finestrato (attrezzato con lavabo, vaso, bidet e doccia) ed una terrazza attrezzata con vasca idromassaggio.

Altezza interna utile 2,70 mt.

Al piano seminterrato (primo interrato,) con accesso dall'interno del fabbricato, si trova la cantina di pertinenza.

Al piano seminterrato (primo interrato), con accesso pedonale dall'interno del fabbricato e carraio da Via Doberdò, si trova il box di pertinenza.

L'abitazione sviluppa una superficie lorda commerciale di mq **84,00** circa.

Superficie complessiva dell'abitazione di circa mq 117

è posto al piano 5-S1

L'edificio è stato costruito POST 1967

È composto da 7 piani fuori terra complessivi compreso il piano terra, oltre due piani interrati.

Il box sviluppa una superficie lorda commerciale di mq **20,00** circa.

È posto al piano seminterrato (primo interrato) con accesso pedonale dall'interno del fabbricato e carraio dalla Via Doberdò; ha pavimenti in battuto di cemento e serranda di tipo basculante ad apertura manuale in metallo retinato. Altezza interna netta mt. 2,95 circa.



Stato di manutenzione generale: nella norma
 Condizioni Generali dell'immobile: discrete

Note: Si segnalano tuttavia, così come apprese dal [redacted] esecutato, e dai verbali di assemblea ricevuti dall'amministratore di Condominio, Dott. ssa Vezzani (all. N. 5), problematiche relative a tutto il fabbricato dovute a infiltrazioni provenienti dai terrazzi con conseguenti danneggiamenti alle murature ed agli impianti elettrici.

Si segnala inoltre che il Condominio deve deliberare lavori per adeguamento fognatura ed allacciamento alla condotta comunale e nominare un professionista per l'ottenimento di tutta la documentazione necessaria ai fini di ottenere l'Agibilità (vedasi documentazione allegata per assemblea, all. N.5).

Caratteristiche descrittive Abitazione Sub. 34:

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

N.B.: Si segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato (in via esemplificativa ma non esaustiva sanitari, caloriferi, split, porte, placchette imp. elettrico ecc..) potrebbe non essere disponibile all'immissione in possesso perché precedentemente asportato.

<i>Plafoni(componente edilizia):</i>	materiale: stabiitura e mani di pittura condizioni: sufficienti
<i>Pareti (interne):</i>	finiture: intonaco + mano di pittura
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	Rivestimento in piastrelle di ceramica dim 10x10 cm circa fino a 1,80 mt. mt circa; ubicazione: bagno condizioni: discrete Rivestimento in piastrelle di ceramica dim 15x30 cm circa fino a 1,60 mt. circa; ubicazione: sotto-pensili cucina condizioni: discrete
<i>Pavim. interna</i>	materiale: in parquet tipo rovere con posa obliqua in tutto i locali (compreso il bagno) Condizioni: discrete
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: portefinestre a doppia anta scorrevoli, a battente e ad anta fissa materiale: alluminio con doppi vetri; protezione: tende interne a rullo condizioni: sufficienti
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: scorrevoli interno muro in legno tipo rovere condizioni: discrete
<i>Porta di primo ingresso:</i>	tipologia e materiale: anta a battente in legno di tipo blindato pannellata in legno laminato sulle due facce con finitura in legno tipo rovere; condizioni: discrete
<i>Impianti:</i>	

<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V condizioni: pare "a semplice vista" a norma Certificazioni: <u>non rinvenute</u>
<i>Citofonico (impianto):</i>	Tipologia: audio-video Condizioni: sufficienti Certificazioni: non conosciute
<i>Idrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: livello cucina e apparecchi sanitari Centralizzato
<i>Ascensore (impianto):</i>	<u>presente</u>
<i>Aria/Condizionata (impianto):</i>	predisposizione con split in sala ed in camera
<i>Acqua calda sanitaria (impianto):</i>	tipologia: Centralizzato
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: Centralizzato - diffusori: pannelli radianti a pavimento
<u>NOTE:</u>	<u>L'esecutato ha segnalato alla scrivente pregresse problematiche relative ad infiltrazioni provenienti dalla terrazza del piano di sopra.</u>
<i>Rivestimento facciata (componente edilizia):</i>	Rivestimento con porzioni in muratura integgiate a calce, cemento armato colorato in pasta, lamiera microforata colorata, pannelli lamiera di titanio, pannelli di zinco - titanio ossidato di colore grigio antracite a protezione del paramento murario oltre alle vetrate con profili in alluminio costituenti parti della facciata stessa. condizioni: sufficienti balconi: parapetti con profili in alluminio e cavi d'acciaio inox
<i>Parti condominiali (componente edilizia):</i>	rivestimento: in granito ubicazione: vano scale rivestimento: in piastrelle tipo granito ubicazione: atrio ingresso e pianerottoli comuni Condizioni: sufficienti rivestimento: in pietra da esterni ubicazione: sottoportici comuni Condizioni: sufficienti
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: anta a battente in alluminio e vetro condizioni: sufficienti
<i>Portineria:</i>	<u>assente</u>



Stato di conservazione
interna dei beni: Nella norma

Stato di conservazione
e manutenzione parti
comuni: Nella norma

NOTE: Si riportano tuttavia, così come apprese dal [redacted] eseguito, e dai verbali di assemblea ricevuti dall'amministratore di Condominio, Dott.ssa Vezzani (al. N. 5), problematiche relative a tutto il fabbricato dovute a infiltrazioni provenienti dai terrazzi con conseguenti danneggiamenti alle murature ed agli impianti elettrici. Si segnala inoltre che il Condominio deve deliberare lavori per adeguamento fognatura ed allacciamento alla condotta comunale e nominare un professionista per l'ottenimento di tutta la documentazione necessaria ai fini di ottenere l'Agibilità ed il CPI (Certificato Prevenzione Incendi).

Consistenza:

La superficie "lorda commerciale" dell'unità, di circa **84 mq**, 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 (secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998 muri comuni 50%, terrazzi 30%, cantina 25%), come segue:

N.B.: Il box pertinenziale di circa 20 mq viene valutato a corpo

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziata	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	sup lorda di pavimento	70,00	100%	70,00
n. Terrazzo	sup lorda di pavimento	44,65	30%	13,39
Cantina	sup lorda di pavimento	2,60	25%	0,65
Box mq 20 circa	a corpo	a corpo		
TOTALE		117,25		84,04 Arrotondata 84,00

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

La sottoscritta esperta, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto 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, 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 pesantemente il mercato immobiliare con la conseguenza di un ribasso delle quotazioni e delle trattative e del periodo di forte crisi che ha coinvolto anche le vendite giudiziarie, al fine di rendere più realistica e rapida, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato peraltro il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

8.2 Fonti di informazione:

- Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari per unità consimili nella microzona e nel medesimo fabbricato, Portale Aste Tribunale di Milano per immobili in zona;
- Osservatori del mercato:
 - Rilevazione prezzi degli Immobili sulla piazza di Milano e Provincia - 2° semestre 2014 - Osmi Borsa Immobiliare Milano
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 2° semestre 2014 e 1° semestre 2015 Milano

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, la scrivente ritiene di assegnare alla piena proprietà dell'unità immobiliare descritta nella presente relazione, 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 particolarità di una vendita giudiziaria, il seguente più probabile valore venale

attuale a corpo e non a misura:

8.3 Valutazione corpi:

A+B: Sub. 734+Sub. 85

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
A: Abitazione di tipo economico [A3] con cantina	84,00	€ 2.700,00	€ 226.800,00
B: singolo [C6] di 20 mq circa.	<u>a corpo</u>		€ 20.000,00
TOTALE	84,00	€ 2.700,00	€ 246.800,00

Valore corpo	€ 246.800,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 246.800,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 246.800,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore Intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A+B: Sub.34+Sub. B5		84,00	€ 246.800,00	€ 246.800,00

Attenendosi al modello in uso alla sezione, la scrivente riporta un adeguamento della stima nella misura del 10% dovuto all'assenza di garanzia per vizi, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria, per assenza di garanzia per vizi, per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per eventuali differenze costi/oneri di sanatoria e catastali, come da disp. del G.E. (min.10%)	-€ 24.680,00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità a carico dell'acquirente:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 222.120,00
---	--------------

Arrot. € 222.000,00Prezzo base d'asta del lotto nello stato di "occupato":

La sottoscritta al fine di rispondere al quesito postogli dal GE, segnala il valore di mercato nel caso l'immobile sia da considerarsi occupato con titolo, ritenendo opportuna una riduzione del valore di mercato su determinato, desunta dalla pubblicistica tecnica di settore, pari al 20%, pertanto:

€ 177.600,00

Prezzo base d'asta del lotto nello stato di "libero":**€ 222.000,00**

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, 08 novembre 2015

l'Esperto nominato
arch. Cristina Marchesi

Si allegano i seguenti documenti:

Allegati N.1

Nota di trascrizione del pignoramento;

Verbale di sopralluogo + Certificato contestuale dell'esecutato

Allegati N.2

Copia Atto di provenienza e note di trascrizione dei titoli.

Allegati N.3

ultima schede catastali in atti, visura catastale, elaborato planimetrico, estratto di mappa;

Istanza Accesso atti, Concessione in Sanatoria N. 159 del 26/10/2010, Richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria PG. 351523/2007 + stralcio tipi grafici significativi, DIA del 06/02/2004 PG. 139828/2004 + stralcio tipi grafici significativi, Licenza per Opere edilizie Atti 207158/43167/1956 del 08/01/1957, Licenza Edilizia Atti 227448/32067 del 17/12/1959 + stralcio tipi grafici significativi, Licenza di Occupazione N. 936 del 05/12/1967.

Allegati N.4

Ispezione Agenzia Territorio Milano 1 per nominativo e per immobile mediante servizio di consultazione telematica alla data del 06.11.2015.

Allegati N.5

Ispezione Agenzia delle Entrate e risposta uffici competenti;

Pendenze Condominiali, Regolamento di Condominio, Verbale assemblea straordinaria del 21/06/2015, Convocazione ordinaria e straordinaria del 15/11/2015 con l'ordine del giorno e lavori da deliberare, ricevuti dall'amministrazione;

Copia Attestato Prestazione energetica

Allegati N.6

Fotografie esterne ed interne.

Attestazione dell'invio della perizia alle parti