

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **INTESA SANPAOLO S.P.A.**

contro: [REDACTED] + [REDACTED]

RG. 423/2019

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. ssa Simonetta Scirpo**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001

Unità Immobiliare con cantina – Via Filippo Abbiati n. 7, Milano (MI)



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



INDICE SINTETICO LOTTO 001: Beni in Via Filippo Abbiati n. 7, Milano (MI)

Dati Catastali

Corpo: A

categoria: abitazione [A4]

Dati Catastali: Fg 337, particella 97, sub 33

Possesso

Corpo A: occupato da terzi senza titolo

Creditori Iscritti diversi dal precedente

Corpo: A

Creditore Iscritto: [REDACTED]

Comproprietari non esegutati

Corpo: A

Comproprietari non esegutati: nessuno

Continuità delle trascrizioni

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Prezzo al netto delle decurtazioni

Corpo: A

Prezzo da libero € 61.000,00

Prezzo da occupato: non ricorre il caso



Beni in Milano (MI)
Unità immobiliare con cantina – Via Filippo Abbiati n. 7

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

Trattasi di unità immobiliare posta al piano primo del fabbricato (scala G) distinta con il n. interno 94 composta da due locali e servizi con annesso vano di cantina sito al piano cantinato.

Quota e tipologia del diritto

- [redacted] nato in [redacted] il [redacted], c.f. [redacted], per proprietà per 1/2;
- [redacted] nato in [redacted] il [redacted], c.f. [redacted], per proprietà per 1/2

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di:

- [redacted] nato in [redacted] il [redacted], c.f. [redacted], per proprietà per 1/2
- [redacted] nato in [redacted] il [redacted], c.f. [redacted], per proprietà per 1/2

Comproprietari non eseguiti:

nessuno

Note: [redacted] nato in [redacted] il [redacted], c.f. [redacted] è presente in Anagrafe Tributaria anche con il seguente nuovo codice fiscale: [redacted].

Il nuovo codice fiscale [redacted] come appreso dagli uffici competenti dell' Agenzia delle Entrate, risulta attribuito in data 16/05/2014.

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

- [redacted] nato in [redacted] il [redacted], c.f. [redacted], per proprietà per 1/2
- [redacted] nato in [redacted] il [redacted], c.f. [redacted], per proprietà per 1/2

Descrizione:**Comune di Milano**

Abitazione di tipo popolare: Fg.337, Mapp. 97, Sub. 33, Cat A/4, classe 2, Zona cens. 2 - consistenza 4,5 vani – sup. catastale totale 55, escluse aree scoperte 54 mq - rendita € 325,37- VIA FILIPPO ABBIATI n. 7 piano: 1-S1 scala: G

Derivante da:

- variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie;
- variazione nel classamento del 03/07/2007 protocollo n. MI0624749 in atti dal 03/07/2007 variazione di classamento (n. 51390.1/2007);
- variazione del 03/07/2006 protocollo n. MI0432882 in atti dal 03/07/2006 identificazione vano cantina (n. 44947.1/2006);
- variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario;
- Impianto meccanografico del 18/04/1989

Coerenze dell'unità da nord come da rogito:

cortile, proprietà di terzi, area libera, proprietà di terzi e vano scala comune.

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

Coerenze della cantina da nord come da rogito:

corridoio comune di accesso, cantina proprietà di terzi n. 117, area non edificata, cantina proprietà di terzi n. 95.

Salvo errori e come meglio in fatto ivi compresa la proporzionale quota di comproprietà degli



enti e spazi comuni, con i relativi oneri connessi, così come risulta dai titoli di provenienza.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

Alla data del sopralluogo (21/11/2019) l'immobile in oggetto è risultato sostanzialmente corrispondente all'ultima scheda catastale presentata al NCEU in data 03/07/2006 (tenendo conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta).

Si riporta unicamente che sono state rimosse le porte del disimpegno di ingresso e del disimpegno zona notte.

(All. N.3: scheda catastale in atti al NCEU del 03/07/2006, visura catastale storica ed estratto di mappa estratti dalla scrivente)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: Il fabbricato, di cui è parte il bene in oggetto, è ubicato in Via Filippo Abbiati n. 7, zona periferica ovest della città, con carattere prevalentemente residenziale di tipo economico/popolare, in prossimità di Piazza Selinunte (zona 7).

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

Caratteristiche zone limitrofe: prevalentemente residenziale, caratterizzata da gruppi di edifici di edilizia economica/popolare dello stesso stile ed epoca

Principali collegamenti pubblici: la zona è mediamente dotata di tutti i servizi e collegata al centro con mezzi pubblici di superficie (linee autobus 49 e 98 e linea tram 16) e sotterranei (MM5 Segesta e MM1 Gambara che distano rispettivamente circa 1km).

Servizi offerti dalla zona: discreta presenza nelle vicinanze di negozi per la distribuzione al dettaglio in tutti i principali settori merceologici, supermercati, negozi e luoghi di culto.



3. STATO DI POSSESSO:

La scrivente, in data 21/11/2019, si recava sul posto alla presenza del Custode nominato, Avv. Valentina Tucci, e procedeva ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale del bene in oggetto, con rilievo metrico, a vista e fotografico.

Si dà atto che il custode ha rilevato in tale occasione la presenza nell'immobile del Sig. [REDACTED] e di un amico; il Sig. [REDACTED] ha dichiarato di vivere nell'immobile in via amicale unitamente ad altre persone. Si rimanda alla relazione del custode sul punto.

- ✓ Dall'indagine effettuata presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate, alla data del 04/09/2019 e del 25/09/2019, non risultano in essere contratti di locazione/comodato, per l'immobile in oggetto, a nome dei debitori quali dante causa.

(ispezione agenzia entrate e risposta degli uffici competenti, all. N.5; certificati di residenza reperiti dal Custode all. N.1)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dal certificato notarile in atti facente stato alla data del 02/05/2019, al quale si fa completo riferimento per le trascrizioni e iscrizioni, implementati dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo agli esecutati e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Milano 1, per nominativi e per immobile, alla data del 23/09/2019 e del 17/02/2020 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:**

- ✓ **Iscrizione a Milano 1:** in data 07/09/2018 ai nn. 68932/11654 relativa ad **Ipoteca Concessione Amministrativa/Riscossione** costituita con atto in data 05/09/2018, Rep nn. 12723/6818 a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED], cf. [REDACTED] contro il [REDACTED] c.f. [REDACTED] per quota di 1/2, gravante sulla quota di 1/2 dell'immobile oggetto della presente procedura.
Importo capitale: [REDACTED]
Importo complessivo: [REDACTED]
Tasso interesse annuo: /
Spese/
- ✓ **Iscrizione a Milano 1:** in data 04/05/2010 ai nn. 25446/5552 relativa ad **Ipoteca Legale - A Norma Art. 77 DPR 29/09/1973 num. 602** costituita con atto in data 27/04/2010, Rep nn. 8181/68 a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] cf. [REDACTED] contro il [REDACTED] c.f. [REDACTED] per quota di 1/2, gravante sulla quota di 1/2 dell'immobile oggetto della presente procedura.
Importo capitale: [REDACTED]
Importo complessivo: [REDACTED]
Tasso interesse annuo: [REDACTED]
Spese/



- ✓ **Iscrizione a Milano 1:** in data 14/09/2009 ai nn. 52496/10302 relativa ad **Ipoteca Legale - A Norma Art. 77 DPR 29/09/1973 num. 602** costituita con atto in data 09/09/2009, Rep nn. 11568/68 a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] cf. [REDACTED] contro il [REDACTED] c.f. [REDACTED] per quota di 5000/10000, gravante sulla quota di 5000/10000 dell'immobile oggetto della presente procedura.
 Importo capitale: [REDACTED]
 Importo complessivo: [REDACTED]
 Tasso interesse annuo [REDACTED]
 Spese/
- ✓ **Iscrizione a Milano 1:** in data 13/07/2006 ai nn. 56982/12663 relativa ad **Ipoteca Volontaria - Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario** costituita con atto a firma del Notaio dott. ssa Roberta Crestetto di Milano (MI) in data 07/07/2006, Rep nn. 22213/11156 a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] cf. [REDACTED] contro gli esecutati, [REDACTED] c.f. [REDACTED], e [REDACTED] c.f. [REDACTED] per quota 1/2 ciascuno, gravante sulla piena proprietà dell'immobile oggetto della presente procedura.
 Importo capitale: [REDACTED]
 Importo complessivo: [REDACTED]
 Tasso interesse annuo [REDACTED]
 Durata: anni [REDACTED]

4.2.2 Pignoramenti:

- ✓ **Pignoramento:** - Atto di Pignoramento Immobiliare del 18/02/2019 rep. 5901/2019, **trascritto a Milano 1 in data 27/03/2019 ai nn. 22865/15350** promosso da [REDACTED] con sede in [REDACTED] c.f. [REDACTED] contro gli esecutati, [REDACTED] c.f. [REDACTED] per quota di 1/2 ciascuno, gravante sulla piena proprietà dell'immobile oggetto della presente procedura.
 (Duplo Nota di Trascrizione del Pignoramento, all. N.1)

Altre trascrizioni:
nessuna

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Effettuato dalla scrivente in data 23/09/2019 ed in data 17/02/2020. Non si rilevano ulteriori formalità rispetto al certificato notarile in atti.

Misure Penali

Nessuna risultante dai RR.II

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Situazione Condominiale, Spese Scadute, Eventuali Problematiche:

La scrivente ha provveduto a richiedere a mezzo mail all'amministratore del condominio, ALER-Filiale 3, la posizione debitoria per l'immobile in oggetto, relativa ai soli ultimi due anni di esercizio, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, copia del regolamento condominiale, indicazioni dei millesimi delle unità, 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.



Si riporta, come da riscontri ricevuti sempre a mezzo mail, nonostante solleciti, solo in data 12/02/2020 da ALER, alla cui lettura si rimanda, quanto segue:

Spese scadute:

l'ammontare delle spese annue per la gestione 2018 previsionale è di € 1.3332,60 (come riferite dall'amministrazione);

per il 2019 è di € 1.333,68 (come riferite dall'amministrazione);

per il 2020 è di € 1.333,68 (come riferite dall'amministrazione)

Tot. Euro biennio 2.667,36

Spese medie annue ALER: Euro 1.334,00 circa (come desunte)

L'amministrazione riferisce inoltre che: "al 28/02/2020 risultano non pagate quote di riscaldamento, servizi, spese di amministrazione e manutenzione ordinaria per un totale di € 15.802,65".

L'amministratore riporta infine che: " non essendo costituito il condominio la partecipazione alla ripartizione delle sopraelencate spese viene determinato sulla base di mq 39,690. Non vi è copia del regolamento condominiale"

(corrispondenza mail con pendenze con amministrazione ALER, all. N.5)

Attestazione Prestazione Energetica:

L'immobile oggetto della presente con impianto di riscaldamento centralizzato è risultato, a seguito di consultazione al CEER, sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica.

Avvertenze ulteriori:

5.1) Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri

Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati, se dovuti.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Dal certificato notarile in atti facente stato alla data del 02/05/2019, al quale si fa completo riferimento per le trascrizioni e iscrizioni, implementati dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo agli esecutati e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Milano 1, per nominativi e per immobile, alla data del 23/09/2019 e del 17/02/2020 con estrazione di note, si riporta quanto segue:

6.1. Attuali proprietari:

- ✓ Ai Sigg. ri [redacted] e [redacted] a piena proprietà del bene in oggetto, ciascuno per quota di ½, è pervenuta [redacted] per compravendita con atto a rogito Notaio dott. ssa Roberto Crestetto di Milano in data 07/07/2006 N. rep. 22212/11155, **trascritto a Milano 1 in data 13/07/2006 ai nn. 56980/32536**

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

(copia conforme atto ricevuta dal notaio rogante + nota di trascrizione estratta dalla scrivente, all. N.2)

6.2. Precedenti proprietari (al ventennio):

- ✓ [redacted] la piena proprietà del bene in oggetto era pervenuto in forza di successione in morte [redacted] come segue:



- Certificato di Denuncia di Successione in morte di [redacted] a favore di [redacted] per quota di 1/1, **trascritto a Milano 1 in data 20/08/2004 ai nn. 64645/37694;**

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

- Accettazione Tacita di Eredità in morte di [redacted] a favore di [redacted] per quota di 1/1, **trascritto a Milano 1 in data 13/07/2006 ai nn. 56981/32537.**

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

"SI CHIEDE LA TRASCRIZIONE PRESSO CODESTO UFFICIO DEL TERRITORIO, AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ART.2648, III COMMA DEL CODICE CIVILE, IN FORZA DELL'ATTO DI COMPRAVENDITA IN DATA 07 LUGLIO 2006 REP. N. 22212/11155 A ROGITO DOTT.SSA ROBERTA CRESTETTO, NOTAIO IN MILANO, COSTITUENTE IL TITOLO DELLA NOTA DI TRASCRIZIONE CHE PRECEDE LA PRESENTE, MEDIANTE IL QUALE

[redacted] HA ALIENATO AI SIGNORI [redacted]

[redacted] LA PIENA PROPRIETA' DELL'IMMOBILE DESCRITTO NELLA PRESENTE, COMPIENDO COSI' ACCETTAZIONE TACITA ALL'EREDITA' MORENDO DISMESSA [redacted]

[redacted] IN FORZA DELLA SUCCESSIONE LEGITTIMA - GIUSTA DENUNCIA DI SUCCESSIONEREGISTRATA PRESSO L'UFFICIO DEL REGISTRO DI MILANO 6 IN DATA 11 MARZO 2003 N. 000455, TRASCRTTA DI CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO, UFFICIO PROVINCIALE DI MILANO 1 IL 20 AGOSTO 2004 AI NUMERI 64645/37694."

Osservazioni: nel certificato notarile in atti viene riportato che: "Al ventennio l'immobile oggetto della presente relazione era intestato a [redacted] (c.f. [redacted] per la piena proprietà a lui pervenuto da [redacted] nel periodo ante 1973 con il seguente dato catastale nel NCEU al Fgl. 337 pc. 97/33 di vani 4 al piano primo"; nel certificato non è riportato tuttavia il titolo di provenienza ante ventennio.

Nell'atto a rogito Notaio dott. ssa Roberto Crestetto di Milano in data 07/07/2006 N. rep. 22212/11155, **trascritto a Milano 1 in data 13/07/2006 ai nn. 56980/32536** (vedasi Punto. 6.1), è riportata la suddetta provenienza ante ventennio, come segue:

- ✓ [redacted] la piena proprietà del bene in oggetto pervenne [redacted] per compravendita con atto a rogito Notaio dott. Antonio ZARAGA di Milano in data 17/02/1972 N. rep. 83110, **trascritto a Milano 1 in data 14/03/1972 ai nn. 20044/15324.**

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

PRATICHE EDILIZIE:

Il fabbricato di cui è parte l'immobile in oggetto è stato edificato in data anteriore al 1 settembre 1967, come da titoli rinvenuti dagli Uffici preposti, a seguito di Istanza Accesso atti Edilizi presentata al Comune Settore Edilizia Privata per la visione degli atti di fabbrica con tipi grafici e per eventuali successive pratiche edilizie:

- ◆ Licenza per Opere edilizie atti N. 200435/44105/1951 rilasciata dal Comune di Milano in data 27/02/1952 all'Istituto Autonomo Case Popolari della Provincia di Milano per le seguenti opere: "Costruzione fabbricato di cinque piani fuori terra ad uso di abitazione";
- ◆ Licenza di Occupazione N. 415, Atti 171834/36596/1952 rilasciata dal Comune di Milano in data 21/03/1953 all'Istituto Autonomo Case Popolari della Provincia di Milano riguardante lo stabile al N. 7 di Via Filippo Abbiati, Fabbricato A- verso strada e Fabbricato B- verso cortile (in oggetto) oltre a Corpo staccato- uso portineria.

(Istanza Accesso atti; Licenza per Opere edilizie atti N. 200435/44105/1951 del 27/02/1952; Licenza di Occupazione N. 415, Atti 171834/36596/1952 del 21/03/1953 + tipi grafici significativi e certificato di collaudo; - all. N.3- Pratiche edilizie)



7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale**Identificativo corpo: A****Abitazione di tipo popolare [A4]**

Alla data del sopralluogo (21/11/2019) l'immobile in oggetto è risultato sostanzialmente corrispondente all'ultima scheda catastale presentata al NCEU in data 03/07/2006 (tenendo conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta) ed ai tipi grafici allegati ai titoli edilizi.

Si riporta unicamente che sono state rimosse le porte del disimpegno di ingresso e del disimpegno zona notte.

Il fabbricato, di cui è parte l'immobile in oggetto, secondo il vigente PGT del Comune di Milano risulta azionato in ADR- Ambiti contraddistinti da un disegno urbanistico riconoscibile (Titolo II – Capo II) – Tessuti urbani a impianto aperto (Art. 21.3)

8 Descrizione – calcolo della consistenza

Il bene oggetto della presente è parte di un complesso condominiale di tipo popolare, edificato dall'Istituto Autonomo Case Popolari nei primi anni '50, posto in Via Filippo Abbiati n. 7, zona periferica ovest della città, in prossimità di Piazza Selinunte (zona 7).

Il complesso condominiale, dotato di accesso pedonale e carroia, è caratterizzato dalla presenza di spazi condominiali quali aree a verde con aiuole piantumate, alberi di alto fusto e passaggi pedonali; complessivamente si presenta in condizioni di manutenzione e di conservazione modeste.

La microzona, caratterizzata da gruppi di edifici di edilizia economica/popolare dello stesso stile ed epoca, è mediamente dotata di tutti i servizi e collegata con il sistema di trasporto pubblico di superficie (linee autobus 49 e 98 e linea tram 16) e sotterraneo (MM5 Segesta e MM1 Gambarara che distano rispettivamente circa 1km).

L'immobile oggetto della presente relazione è ubicato al piano primo del fabbricato "B", scala G; il fabbricato, con tipologia in linea, privo di ascensore, ha coperture a falde ed è costituito da cinque piani fuori terra compreso il piano terra, oltre ad un piano interrato adibito a cantine.

L'unità è posta al piano primo del fabbricato, scala G, con accesso da vano scala comune privo di ascensore, con doppia esposizione, a nord ed a sud su cortile comune; è risultata composta, al momento del sopralluogo, da un locale giorno, un locale cucinino, una camera, un bagno finestrato (attrezzato con lavabo, vaso, bidet e vasca) ed un balcone. Altezza interna netta mt. 3,00 circa.

Al piano seminterrato, con accesso dall'interno del fabbricato, è ubicata la cantina pertinenziale; il vano ha pavimenti in battuto di cemento, pareti intonacate a civile e porta in legno. Altezza interna netta mt. 3,25 circa.

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

Caratteristiche descrittive:

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in stato di conservazione e manutenzione modesto, necessitante di manutenzione e ammodernamento di alcune finiture, ormai datate, e nella revisione degli impianti.

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 piastrelle di ceramica dim 40x40 cm circa



	ubicazione: locali giorno e notte
	condizioni: datate
	in piastrelle di ceramica di piccolo formato
	ubicazione: bagno
	condizioni: modeste
<i>pareti e soffitti:</i>	intonacati e tinteggiati
	condizioni: sufficienti con porzioni necessitanti di ripristino intonaco e nuova imbiancatura
	<u>Note:</u> presenti scrostamenti e condensa nelle pareti del bagno
<i>Rivestimenti:</i>	piastrelle di ceramica
	ubicazione: bagno e parete cottura
	condizioni: modeste
<i>infissi esterni:</i>	finestre e portafinestra in legno con vetri doppi in condizioni modeste con tapparelle in legno e griglie in ferro a protezione
<i>infissi interni:</i>	porte interne di tipo a battente in legno con inserti vetrati
	condizioni: datate (risalenti all'epoca di edificazione)
<i>porta di primo ingresso:</i>	di tipo semplice ad anta singola in legno
	condizioni: modeste
<i>impianti:</i>	- Impianto elettrico sottotraccia a semplice vista non a norma; certificazioni non rinvenute, si consiglia verifica;
	- Impianto di riscaldamento: centralizzato
	diffusori: caloriferi
	condizioni: modeste
	-Impianto di produzione di ACS autonomo tramite caldaia a gas ubicata in cucina
	Certificazioni non rinvenute, si consiglia verifica anche per posizionamento ed esalazioni fumi
<i>fabbricato:</i>	facciate intonacate e tinteggiate di colore giallo/beige; i balconi hanno parapetti in ferro a disegno semplice;
	condizioni facciate: sufficienti seppur con porzioni necessitanti di nuova imbiancatura
<i>parti comuni:</i>	scala condominiale a rampa centrale con gradini rivestiti in graniglia e parapetti con pannelli in maglia metallica
	condizioni: risalenti all'epoca di edificazione del fabbricato
<i>portone ingresso</i>	
<i>scala G:</i>	ad anta singola a battente in ferro e vetro
	condizioni: modeste
<i>imp. ascensore</i>	<u>assente</u>
<i>imp.</i>	
<i>citofonico</i>	presente

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:



Destinazione	Parametro ma	Sup. reale lorda circa	Coeff.	Sup. commerciale lorda circa
unità P.1	sup. lorda di pavimento	50,50	100%	50,50
balcone	sup. lorda di pavimento	4,90	30%	1,47
cantina P.S1	sup. lorda di pavimento	9,00	25%	2,25
TOTALE		64,40		54,22
				arrotond. 54,00

Note: ovviamente dovendosi tenere conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta (tolleranza di approssimazione delle schede e del rilievo del 2/3 %, influente ai fini della stima.)

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

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

9.1 Criterio di stima:

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

- o dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'intero compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico – sanitarie, della dotazione d'impianti, del piano e dell'esposizione, della regolarità o meno edilizia e catastale, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico – comparativo per individuare il più probabile valore di mercato dei beni in esame, stimati come oggetto di trattazione per la vendita.

Si è tenuto infine conto dei fattori di instabilità economica generale del paese ed in particolare del mondo finanziario, che continuano a condizionare il mercato immobiliare con la conseguenza di un lieve ribasso delle quotazioni e delle trattative, al fine di rendere più realistica e rapida, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo.

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

9.2 Fonti di informazione:

- Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella microzona per tipologie consimili, portale aste tribunale di Milano per immobili nella zona; borsinoimmobiliare.it, compravendite recenti nel medesimo fabbricato;
- Osservatori del mercato:
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 1° semestre 2019 piazza di Milano- zona: Periferica/SEGESTA, ARETUSA, VESPRI SICILIANI

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, la scrivente ritiene assegnare alla piena proprietà dell'unità immobiliare descritta nella presente relazione, valutata per la sua attuale, intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie; nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentata all'ispezione peritale, tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta e della particolarità di una vendita giudiziaria, (esprimendo la propria



riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice e sommario sopralluogo visivo, nei limiti del mandato ricevuto) con le eventuali spese tecniche di regolarizzazione edilizia/catastale e le eventuali spese condominiali insolute relative ai soli ultimi due anni di esercizio aggiornate rispetto alla data di aggiudicazione (decreto di trasferimento) a carico dell'acquirente, il seguente più probabile valore venale attuale a corpo e non a misura:

9.3 VALUTAZIONE LOTTO UNICO:

Stima sintetica comparativa parametrica

Destinazione	Sup. commerciale lorda circa	Valore unitario Euro/mq	Valore Complessivo
A/4 sub. 33	54,00	€ 1.250,00	€ 67.500,00
			€ 67.500,00

9.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

VALORE LOTTO UNICO € 67.500,00

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: -€ 3.375,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - Indicative: € 0,00

Spese condominiali insolute- importi relativi all'anno in corso e all'anno precedente (come riferite dall'amministratore) -€ 2.667,36

N.B.: si ricorda che il futuro acquirente dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati, se dovuti.

Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni LIBERO € 61.457,64
arrotondato € 61.000,00

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.

NOTE

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

Quanto sopra la sottoscritta ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver bene operato al solo scopo di far conoscere al giudice la verità.

Con osservanza
Milano, 17/02/2020

l'Esperto nominato
arch. Cristina Marchesi



Si allegano i seguenti documenti:

Allegati N.1

Duplo Nota di trascrizione del pignoramento;
certificati di residenza esegutati reperiti dal Custode

Allegati N.2

Copia conforme Atto di provenienza reperita presso il Notaio rogante, note di trascrizione dei titoli estratte dalla scrivente;

Allegati N.3

scheda catastale in atti al NCEU del 03/07/2006, visura catastale storica ed estratto di mappa estratti dalla scrivente

Allegati N.3 - Pratiche edilizie

Istanza Accesso atti; Licenza per Opere edilizie atti N. 200435/44105/1951 del 27/02/1952; Licenza di Occupazione N. 415, Atti 171834/36596/1952 del 21/03/1953 + tipi grafici significativi e certificato di collaudo

Allegati N.4

Ispezione Agenzia Territorio Milano 1 per nominativi e per immobile mediante servizio di consultazione telematica + sintetico e Note estratte dalla scrivente.

Allegati N.5

Ispezione Agenzia delle Entrate e risposta uffici competenti;
Corrispondenza mail con pendenze ricevute dall'amministrazione Aler

Allegati N.6

Fotografie esterne ed interne.

Attestazione dell'invio della perizia alle parti

