

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da –

contro:

RG. 1248/2017

Giudice Delle Esecuzioni:

RAPPORTO DI VALUTAZIONE Lotto 001



Esperto alla stima:

Email:

Pec:

INDICE SINTETICO LOTTO 001: Beni in Via Ippodromo n. 56 – Milano – 200151

Dati Catastali

Corpo: A categoria: abitazione [A2]

Dati Catastali: Fg 211, particella 38, sub 709

Corpo: B categoria: box [C6]

Dati Catastali: Fg 211, particella 38, sub 162

Corpo: C categoria: box [C6]

Dati Catastali: Fg 211, particella 38, sub 165

Possesso

Corpo A + B + C: liberi per la procedura

Creditori Iscritti diversi dal procedente

Corpo: A + B + C

Creditore Iscritto:

-
-

ha inoltre trascritto pignoramento in data 04.09.2020
con pignoramento trascritto il 02.09.2020

Continuità delle trascrizioni

Corpo: A + B + C

Continuità delle trascrizioni: si

Prezzo al netto delle decurtazioni

Corpo: A + B + C

Prezzo da libero: € 885.000,00

Prezzo da occupato: non ricorre il caso

Beni in Milano
Unità poste in Via Ippodromo 56 – Milano – 20151 (MI)

Trattasi di N. 1 unità immobiliare a destinazione residenziale con vano cantina di pertinenza e due unità immobiliari a destinazione box situate nel complesso immobiliare sito in Ippodromo 56 a Milano (MI).

La scrivente ritiene pertanto formare n. 1 lotto per la vendita:

LOTTO 001 – sub. 709 + sub. 162 + sub. 165

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo CORPO A - Sub. 709

Appartamento posto in fabbricato condominiale al piano terzo della scala "D", composto da un disimpegno di ingresso, un ampio soggiorno/pranzo, una cucina con veranda e bagno di servizio disimpegnato, una zona notte padronale composta da una camera un bagno ed un disimpegno, una seconda zona notte composta da due camere ed un bagno e disimpegno. L'unità è dotata di ampio e lungo balcone. L'unità è dotata di doppio ingresso. Con vano cantina di pertinenza al piano S2

Quota e tipologia del diritto

-	proprietario per
250/1000 in comunione legale dei beni con	
-	proprietà per 500/1000
-	proprietaria per 250/1000 in
comunione legale dei beni con	

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di	per quota di 1/4,
per quota di 1/2,	per quota di 1/4
Rinuncia all'esecuzione da parte del condominio depositata in data 24.04.2019	
La scrivente pertanto valuterà la quota di proprietà di 1/2 di _____, nonché l'intera quota di 1/1	

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:

intestazione:

-	proprietario per
250/1000 in comunione legale	
-	proprietà per 500/1000
-	proprietaria per 250/1000 in
comunione legale	

Descrizione:

Comune di Milano

Abitazione di tipo civile: Fg. 211 Mapp. 38, Sub. 709, Cat A/2, classe 6, consistenza 13 vani – sup. catastale totale 258 mq, escluse aree scoperte 247 mq - rendita € 3.155,55 - VIA Ippodromo 56, piano: 3 – S2, scala D;

Derivante da:

- variazione del 09-11-2015 inserimento in visura dei dati di superficie
- variazione nel classamento del 03/03/2005 protocollo n. mi0216331 in atti dal 03/03/2005 variazione di classamento (n. 52204.1/2005)
- variazione del 03/03/2004 protocollo n. mi0124802 in atti dal 03/03/2004 ampliamento diversa distribuzione degli spazi interni (n. 11642.1/2004)

Precedente identificativo:

Abitazione di tipo civile: Fg. 211 Mapp. 38, Sub. 279, Cat A/2, classe 6, consistenza 12 vani - rendita € 2.912,82 - VIA Ippodromo 56, piano: 3 – S3, scala D;

Derivante da:

- variazione d'ufficio del 20/02/1995 in atti dal 24/02/1995 revisione classamento - d. m.18/3/91 (n. 750066.279/1995)

- variazione d'ufficio del 01/01/1994 in atti dal 03/05/1994 rettifica zona censuaria - art.2 legge del 24/3/93 n. 75 (n. 100000.1/1994)

- variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario

- fusione del 06/04/1990 in atti dal 15/05/1990 (n. 52920.1/1990)

Fusione dell'unità abitazione di cui al sub. 61 con l'unità cantina di cui al sub. 168

Informazioni in merito alla conformità catastale:

Alla data del sopralluogo (18.02.2020) il bene in oggetto è risultato sostanzialmente corrispondente alla scheda catastale in atti al NCEU del 03-03-2004, ovviamente dovendosi tenere conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta.

Coerenze dell'unità abitazione come da scheda catastale:

altra unità, vano scala e pianerottolo comune, cortile comune su tre lati

Coerenze della cantina come da scheda catastale:

altra proprietà, altra proprietà, corridoio comune su cinque tratte

Salvo errori e come meglio in fatto.

Identificativo CORPO B - SUB. 162

Box doppio situato al piano secondo interrato del fabbricato condominiale

Quota e tipologia del diritto

- proprietario per
250/1000 in comunione legale dei beni con
- proprietà per 500/1000
- proprietaria per 250/1000 in
comunione legale dei beni con

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di per quota di 1/4,
per quota di 1/2, per quota di 1/4

Rinuncia all'esecuzione da parte del condominio depositata in data 24.04.2019

La scrivente pertanto valuterà la quota di proprietà di 1/2 di , nonché l'intera quota di 1/1

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:

intestazione:

- proprietario per
250/1000 in comunione legale
- proprietà per 500/1000
- proprietaria per 250/1000 in
comunione legale

Descrizione:

Comune di Milano

box: Fg. 211 Mapp. 38, Sub. 162, Cat C/6, classe 8, consistenza 36 mq – sup. catastale totale 36 mq - rendita € 410,89 - VIA Ippodromo 56, piano: S2;

Derivante da:

- variazione del 09-11-2015 inserimento in visura dei dati di superficie
- variazione d'ufficio del 01/01/1994 in atti dal 03/05/1994 rettifica zona censuaria - art.2 legge del 24/3/93 n. 75 (n. 100000.1/1994)
- variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario
- classamento del 29/11/1986 in atti dal 10/05/1990 (n. 50731.307/1986)
- costituzione del 29/11/1986 in atti dal 08/05/1990 (n. 50731.162/1986)

Informazioni in merito alla conformità catastale:

Alla data del sopralluogo (18.02.2020) il bene in oggetto è risultato sostanzialmente corrispondente alla scheda catastale in atti al NCEU del 29-11-1986, ovviamente dovendosi tenere conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta.

Coerenze dell'unità come da scheda catastale

Corridoio comune, pianerottolo e vano ascensore, altra proprietà, corsello di manovra comune.

Salvo errori e come meglio in fatto.

Identificativo CORPO C - SUB. 165

Box singolo situato al piano secondo interrato del fabbricato condominiale

Quota e tipologia del diritto

- proprietario per
250/1000 in comunione legale dei beni con
- proprietà per 500/1000
- proprietaria per 250/1000 in
comunione legale dei beni con

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di per quota di 1/4,
per quota di 1/2, per quota di 1/4

Rinuncia all'esecuzione da parte del condominio depositata in data 24.04.2019

La scrivente pertanto valuterà la quota di proprietà di 1/2 di , nonché l'intera quota di 1/1

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:

intestazione:

- proprietario per
250/1000 in comunione legale
- proprietà per 500/1000
- proprietaria per 250/1000 in
comunione legale

Descrizione:

Comune di Milano

box: Fg. 211 Mapp. 38, Sub. 165, Cat C/6, classe 8, consistenza 22 mq – sup. catastale totale 22 mq - rendita € 251,10 - VIA Ippodromo 56, piano: S2;

Derivante da:

- variazione del 09-11-2015 inserimento in visura dei dati di superficie
- variazione d'ufficio del 03/05/1994 in atti dal 03/05/1994 rettifica zona censuaria - art.2 legge del 24/3/93 n. 75 (n. 100000.1/1994)
- variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario
- classamento del 29/11/1986 in atti dal 10/05/1990 (n. 50731.310/1986)
- costituzione del 29/11/1986 in atti dal 08/05/1990 (n. 50731.165/1986)

Informazioni in merito alla conformità catastale:

Alla data del sopralluogo (18.02.2020) il bene in oggetto è risultato sostanzialmente corrispondente alla scheda catastale in atti al NCEU del 29-11-1986, ovviamente dovendosi tenere conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta.

Coerenze dell'unità come da scheda catastale

Altra proprietà, altra proprietà, corridoio comune, corsello di manovra comune.
Salvo errori e come meglio in fatto.

(All. C catastali: schede catastali in atti al NCEU estratta dalla scrivente in data 10.01.2020 visure catastali storiche estratte in data 29.01.2020, estratto di mappa)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

Le proprietà pignorate sono comprese in un fabbricato facente parte di un signorile complesso condominiale, costruito in un lotto completamente recintato in zona San Siro in prossimità dell'Ippodromo, dello stadio Meazza e altre infrastrutture sportive che caratterizzano il quartiere

Il fabbricato di 8/10 piani fuori terra oltre a due piani interrati a cantine e box, con piano terra a pianta aperta su pilotis, dotato di spazi verdi e di piscina.

L'accesso avviene dalla via Ippodromo n. 56 con accesso controllato da guardiola di sorveglianza realizzata in un piccolo ed elegante edificio preesistente.

Il quartiere, con traffico locale e di attraversamento è caratterizzato da un'edilizia residenziale multipiano di tipo civile con ottima dotazione di verde di quartiere.

Media è la presenza di parcheggi.

Area urbanistica:

Lo sviluppo edilizio circostante è a carattere prevalentemente residenziale di tipo medio-civile caratterizzato dalla presenza di palazzi tipo condominio e villini con giardino, completamente urbanizzata ed allacciata a tutte le infrastrutture e servizi primari e secondari, con buona possibilità di parcheggio.

Principali collegamenti pubblici:

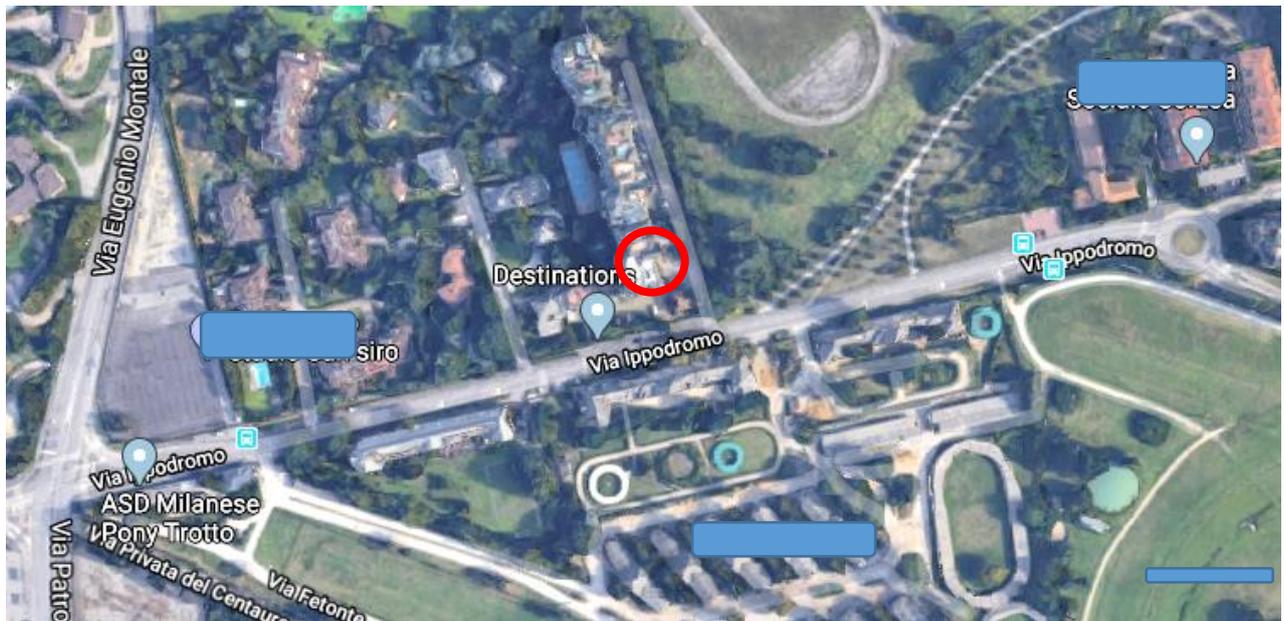
Discretamente collegato con il sistema di trasporto pubblico nelle prime vicinanze

Autobus linea 78

Metropolitana line 1 con la fermata Lampugnano

Servizi offerti dalla zona:

Scarsa è la presenza nelle vicinanze di negozi e supermercati per la distribuzione al dettaglio in tutti i principali settori merceologici.



3. STATO DI POSSESSO:

La scrivente, in data 18 febbraio 2020, unitamente al custode nominato, si recava sul posto 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:

Le unità sub. 709 abitazione, sub 162 e sub 165 box sono risultate occupate dagli esecutati

Si rimanda alla relazione del custode sul punto.

- o Dall'indagine effettuata presso l'Agenzia delle Entrate, la stessa ha comunicato che non risultano contratti di locazione o comodato in essere danti causa gli esecutati relativi alle unità immobiliari in oggetto.

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

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dal certificato ipotecario al ventennio in atti, facente stato al 13.06.2017, al quale si fa completo riferimento per le trascrizioni e iscrizioni, implementato dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo agli esecutati e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister presso l'Agenzia del Territorio Milano 1 alla data del 05.10.2020 sintetici per nominativi 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:

/

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

/

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

/

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 Milano1 in data 10.10.2011 ai nn. 61205/11352** atto del 29/09/2011 rep. 145164/27069 notaio Minussi Daniele di Lecco a favore di _____, con sede _____ a carico di _____ per quota di 2/4 dei beni in oggetto. Terzo datore di ipoteca: _____ per quota di 1/4 ciascuno
 Importo capitale Euro 380.000,00
 Spese Euro 76.000,00
 Tasso interesse annuo 4,04%
 Importo totale Euro 646.000,00
 Durata anni 25

4.2.2 Pignoramenti:

- ✓ **Pignoramento:** - Atto di Pignoramento Immobiliare del 28.04.2017 rep. 19047 **trascritto a Milano 1 il 31.05.2017 ai nn. 38241/26183** promosso da _____ a carico di _____ per quota di 1/4, _____ per quota di 1/2, _____ per quota di 1/4 gravante su tutte le unità immobiliari oggetto della presente. **con trascrizione in rettifica del 10.07.2017 ai nn. 49606/33837** al fine di precisare quanto segue, come da nota D:
 "IN RETTIFICA ALLA NOTA PRESENTATA PRESSO CODESTA CONSERVATORIA IN DATA 31/5/2017 AI NN. 38241/26183, AL FINE DI PRECISARE CHE I CONIUGI _____ SI TROVANO IN REGIME DI COMUNIONE LEGALE DEI BENI E CHE PERTANTO LA QUOTA PIGNORATA DI LORO PROPRIETA' E' PARI AD 1/2 CIASCUNO IN REGIME DI COMUNIONE LEGALE, CON ESONERO DEL CONSERVATORE DA QUALSIVOGLI A RESPONSABILITÀ INVARIATO IL RESTO. L'ATTO DI PIGNORAMENTO RISULTA GIÀ DEPOSITATO PRESSO CODESTA CONSERVATORIA CON NOTA IN DATA 31/5/2017 N. 38241/26183. "

Successivamente alla documentazione ipo-catastale in atti, si riportano le seguenti formalità, come segue:

- ✓ **Pignoramento:** - Atto di Pignoramento Immobiliare del 07.07.2020 rep. 9558 **trascritto a Milano 1 il 02/09/2020 ai nn. 56539/36346** promosso dal sig. _____ a carico del solo _____ per quota di 1/4, gravante sulla quota di 1/4 delle unità di cui al sub. 162 box e al sub. 709 abitazione
- ✓ **Pignoramento:** - Atto di Pignoramento Immobiliare del 04.08.2020 rep. 10844 **trascritto a Milano 1 il 04/09/2020 ai nn. 56764/36470** promosso da _____

, a carico di _____ per quota di ¼,
per quota di ½, _____ per quota di ¼, gravante su tutte le unità immobiliari oggetto della presente.

Altre trascrizioni:

/

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Effettuata dalla scrivente al 05.10.2020, rispetto alla documentazione ipotecaria in atti, sono presenti i pignoramenti trascritti in data 02.09.2020 e 04.09.2020, come sopra riportato.

Misure Penali

Nessuna risultante dai RR.II

(all. B: ispezione Agenzia Territorio Milano 1 mediante servizio di consultazione telematica sintetici per nominativi con estrazione di note - aggiornata alla data del 05.10.2020)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese scadute:

Posizione condominiale:

La scrivente ha provveduto a richiedere a mezzo mail all'amministratore del condominio Studio _____, la posizione debitoria per il bene 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, copia delle eventuali certificazioni di conformità degli impianti condominiali se presenti, 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 comunicazioni a mezzo mail ricevuta dall'amministratore in data 17.03.2020, alla cui lettura si rimanda, quanto segue:

"- Le spese condominiali insolute sono indicate nel decreto ingiuntivo;

- L'importo delle spese condominiali annue è pari a circa € 15.500 (come da ultimo preventivo approvato) compresi i due box pari a circa € 600,00 l'uno;

- In allegato trasmettiamo regolamento condominiale;

- Non vi sono cause in corso per vizi o difetti promosse dal Condominio verso terzi;

- L'unica causa in corso è quella con gli esecutati (Signori "omissis") con decreto ingiuntivo;

- Il Condominio potrebbe deliberare il rifacimento della facciate;

- Non siamo in possesso del certificato di agibilità"

L'amministratore ha fornito copia del regolamento di condominio di tipo contrattuale, alla cui lettura si rimanda.

Non avendo ricevuto le pendenze dell'anno in corso e dell'anno precedente, la scrivente, prudenzialmente, decurerà le spese medie per gli ultimi due anni

(all. A.: mail di richiesta all'amministratore del condominio, mail di risposta ricevuta, copia Regolamento di Condominio.)

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: si rimanda alla lettura del regolamento di condominio allegato sotto A ed al rogito di provenienza allegato sotto B1

Attestazione Prestazione Energetica:

L'immobile oggetto della presente sub 709, è risultato, a seguito di consultazione al CEER, non provvisto, di Attestato di Prestazione Energetica.

Avvertenze ulteriori:

5.1) Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri

Si segnala che 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 ipotecario al ventennio in atti, facente stato al 13.06.2017, al quale si fa completo riferimento per le trascrizioni e iscrizioni, implementato dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo agli esecutati e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister presso l'Agenzia del Territorio Milano 1 alla data del 05.10.2020 sintetici per nominativi con estrazione di note, si riporta quanto segue:

6.1. Attuali proprietari (ante ventennio):

A _____ per 250/1000 in comunione legale, _____ per 500/1000 e _____ per 250/1000 in comunione legale, i beni in oggetto sono pervenuti da _____ con atto di Compravendita notaio Grossi Mario di Corbetta del 13.06.1995 rep. 88667, trascritto **Milano 1 il 16.06.1995 ai nn. 21884/14504**

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

Al quadro D della nota si riporta quanto segue:

"CON IL TRASCRIVENDO ATTO VENNE PRECISATO QUANO SEGUE: - A SEGUITO DELLA CESSIONE A TERZI DELL'INTERO COMPLESSO IN REGIME DI CONDOMINIO I TERRENI DI RESIDUA PROPRIET. DELLA SOCIET. VENDITRICE, INDIVIDUATI AL N.C.T. DI MILANO, COME RISULTA ANCHE DALLA DESCRIZIONE DELLE COERENZE, AI MAPPALI 122 E 152 DEL FOGLIO 211, RISULTEREBBERO FONDI INTERCLUSI E CHE PERTANTO VENNE COSTITUITA, SERVIT. DI PASSO A FAVORE DEGLI STESSI ED A CARICO DELLA PROPRIET. CONDOMINIALE; - LAPARTE ACQUIRENTE SI DICHIAR. EDOTTA DELLA CIRCOSTANZA CHE IL TERRENO PERTINENZIALE INEDIFICATO AI MAPPALI 18-94 E 18 1/2 DEL F. 211, IN BASE ALLA VARIANTE PER IL QUARTIERE GALLARATESE, APPROVATA DALLA GIUNTA REGIONALE DELLA LOMBARDIA IL 23.1.1979, RISULTA DESTINATA A ZONA PER EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE E CHE POTR. ESSERE PERTANTO OGGETTO DI ESPROPRIO DA PARTE DEL COMUNE DI MILANO; VENNE INOLTRE COSTITUITA A CARICO DELLE UNIT. IMMOBILIARI SITE ALL'ULTIMO PIANODELL'EDIFICIO, SERVIT. DI PASSO, ESCLUSIVAMENTE PER IL COMPIMENTO DI OPERE MANUTENTIVE AL LASTRICO SOLARE ED AGLI IMPIANTI TECNOLOGICI SU DI ESSO UBICATI."

(all. B1: copia Rogito di provenienza reperito dalla scrivente presso la conservatoria dei RRII con allegati elaborati planimetrici e nota di trascrizione)

7. PRATICHE EDILIZIE:

Dalla visione degli atti prodotti dall'ufficio tecnico preposto del Comune di Milano, a seguito di istanza Accesso Atti, si riporta quanto segue:

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta edificato dalla I.N.C.I. srl posteriormente al 1 settembre 1967, risalente ai primi anni 80, come segue:

Concessione Edilizia n. 0069 del 15.03.1983 Atti: 97637/248/82 per costruzione di fabbricato di sette, otto, nove, dieci piani fuori terra ad uso abitazione, con piano terreno ad uso porticati, alloggio e vani uso comune, e con tre piani interrati ... di cui il secondo interrato uso box per auto e cantine senza permanenza di persone, formazione piscina a piano terreno;

Concessione Edilizia n. 295 del 05.07.1984 a variante per modifiche interne ai piani, modifiche alla distribuzione degli alloggi, modifiche di facciata, diversa sistemazione delle aree libere e della piscina

Nei fascicoli messi a disposizione è presente certificato di collaudo statico

NB: nei fascicoli messi a disposizione dagli uffici, per il civico 56, non si è rinvenuto il certificato di agibilità, né il verbale di terza visita. (mentre per altri civici interni al complesso, internamente ai fascicoli, era presente presa d'atto di agibilità)

Note:

La scrivente esprime riserve sulla completezza dei documenti del fascicolo prodotti dagli uffici. La scrivente inoltre, attese le notorie "difficoltà" degli uffici visure Edilizi preposti, esprime riserve sulla completezza di quanto rinvenuto dagli uffici stessi. La scrivente pertanto non si assume responsabilità per eventuali informazioni mancanti o incomplete ricevute dagli uffici preposti

Successivamente, per l'unità abitazione in oggetto, è stato rilasciato Permesso di Costruire in Sanatoria n. 1098 del 20/09/2009 con contestuale Certificazione di Abitabilità – Agibilità, a seguito di domanda di condono del 29.03.2004 PG 342200 relativo a trasformazione di loggia aperta in veranda chiusa e per modifiche interne.

(allegati sotto C: istanza accesso atti, lettera nulla figura decennio, Licenze edilizie con stralci grafici significativi e certificato di collaudo; Permesso di Costruire in Sanatoria del 20/09/2009 con contestuale Certificazione di Abitabilità – Agibilità, domanda di condono con attestazioni, aggiornamento catastale e elaborati grafici)

7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale

Alla data del sopralluogo (18.02.2020) i beni in oggetto sono risultati sostanzialmente corrispondenti alle schede catastali in atti al NCEU ed alle pratiche edilizie del permesso di costruire, ovviamente dovendosi tenere conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta

Si ricorda inoltre che, stando a quanto messo a disposizione dagli uffici preposti, nei fascicoli visionati, non si è rinvenuto il certificato di Agibilità, pertanto il futuro eventuale acquirente potrebbe dover provvedere (previa verifica dell'iter burocratico tramite proprio professionista di fiducia), a proprie cure e spese, alla presentazione, per le unità immobiliari di una Segnalazione Certificata per l'Agibilità parziale (SCIA per agibilità) corredata di tutta la documentazione richiesta compiendo tutti gli adempimenti e le formalità necessarie relativi al rilascio del certificato stesso, compresi tutti gli oneri e spese per la rimozione di eventuali vizi delle procedure amministrative che ostino al rilascio del certificato medesimo

Il tutto fatte salve eventuali future diverse determinazioni degli organi preposti che non rilascino parere preventivo scritto prima che siano state presentate le opportune richieste.

Costi ed oneri difficilmente quantificabili in questa sede.

Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto, La scrivente ritiene operare, nel caso di specie, un abbattimento del valore del 3 %

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto risulta azionato secondo le norme del PGT di Milano in ambiti ADR contraddistinti da un disegno urbano riconoscibile (Art. 21)

8 Descrizione - calcolo della consistenza

Le proprietà pignorate sono compresa in un fabbricato condominiale, facente parte di un signorile complesso condominiale, costruito in un lotto completamente recintato in zona San Siro con accesso dalla Via Ippodromo n. 56.

Il complesso ha servizi esclusivi quali palestra condominiale, piscina, ampi giardini, portineria con videosorveglianza 24h/h.

Il fabbricato di 8/10 piani fuori terra oltre a piani interrati a cantine e box, con piano terra a pianta aperta su pilotis, dotato di spazi verdi e di piscina.

L'accesso avviene dalla via Ippodromo n. 56 con accesso controllato da guardiola di sorveglianza realizzata in un piccolo ed elegante edificio preesistente.
Le facciate sono intonacate e tinteggiate e caratterizzate dalle grandi finestre e dai lunghi balconi dotati di fioriere.

Sub. 709:

L'unità in oggetto è posta al piano terzo, scala "D" e gode di triplo affaccio verso spazi aperti condominiali.

E' composta da un disimpegno di ingresso, un ampio soggiorno/pranzo, una cucina con veranda e bagno di servizio disimpegnato, una zona notte padronale in prossimità della zona ingresso composta da una camera un bagno cieco ed un disimpegno, una seconda zona notte composta da due camere ed un bagno e disimpegno. L'unità è dotata di ampio e lungo balcone dotato di fioriere fisse. Con vano cantina di pertinenza al piano S2

H interna 289 cm ca; ampie porzioni controsoffittate con altezze da h. 2,45 ad h. 2,55 circa.

L'unità è dotata di ingresso principale nonché di ingresso di servizio dalla veranda

Caratteristiche descrittive

Internamente l'unità immobiliare sub. 709, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in stato di conservazione e manutenzione buono, con finiture e arredi su misura di tipo signorile.

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.

<i>rivestimenti</i>	
<i>pavimenti:</i>	in marmo in soggiorno, bagno padronale, ingresso e disimpegni, in parquet nelle camere da letto, in ceramica in cucina, veranda e bagni condizioni: buone
<i>soffitti:</i>	intonacati e tinteggiati, con ampie porzioni controsoffittate con inserimento faretti e griglie aria condizionata condizioni: buone
<i>pareti:</i>	intonacate a civile e tinteggiate; in alcune porzioni rivestite con pannellature in legno laccate lucide apribili a libro condizioni: buone
<i>rivestimenti pareti:</i>	bagni e cucina: in piastrelle di ceramica, bagno padronale in marmo condizioni: buone
<i>infissi:</i>	finestre e porte finestre in legno dipinto di colore bianco e vetro camera, con tapparelle elettrificate Condizioni: buone
<i>porte:</i>	porte interne a battente a struttura tamburata, laccate lucide al poliestere con stipite in alluminio tipo "Caccia Dominioni " condizioni: buone porta di ingresso del tipo blindato pannellata sui due lati. condizioni: buone
<i>impianti:</i>	- Impianto elettrico sottotraccia, certificazioni non rinvenute, si consiglia verifica per eventuale messa a norma - Impianto di riscaldamento e ACS centralizzato con contabilizzatore, termosifoni con valvole termostatiche, certificazioni non rinvenute, si consiglia verifica - Impianto a gas per alimentazione fuochi cucina, certificazioni non rinvenute, si consiglia verifica - Impianto di raffrescamento centralizzato con contabilizzatore/autonomo fase raffrescamento ad h2o - Impianto allarme presente
<i>Fabbricato:</i>	facciate intonacate a civile e tinteggiate,

condizioni: buone

parti comuni atrio e vano scale con pavimento tipo marmo, portone d'ingresso a battente in metallo e vetro
condizioni: buone
ascensore presente doppio ascensore e montacarichi

Locale cantina:

posto al piano secondo interrato del fabbricato con pavimento in piastrelle di klinker, pareti e soffitto intonacati e tinteggiati, porta a battente in metallo verniciato colore marrone, dotata di illuminazione

Box doppio sub 162:

posto al piano secondo interrato del fabbricato con pavimento in piastrelle di klinker, pareti e soffitto intonacati e tinteggiati, porta basculante elettrica in metallo verniciato colore marrone, dotato di illuminazione.

Box sub 165:

posto al piano secondo interrato del fabbricato con pavimento in piastrelle di klinker, pareti e soffitto intonacati e tinteggiati, porta basculante elettrica in metallo verniciato colore marrone, dotato di illuminazione.

Lo stato di manutenzione delle parti comuni interne ed esterne del complesso condominiale è parso a semplice vista buono.

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

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 <u>circa</u>	Coeff.	Sup. commerciale lorda <u>circa</u>
abitazione sub 709 piano terzo	sup. lorda di pavimento	224,00	100%	224,00
veranda	sup. lorda di pavimento	14,00	80%	11,20
balcone	sup. lorda di pavimento	37,00	30%	11,10
cantina	sup. lorda di pavimento	12,60	25%	3,15
TOTALE		287,60		249,45
				arrotondati 249,00

Destinazione	Parametro mq	Sup. reale lorda <u>circa</u>	Coeff.	Sup. commerciale lorda <u>circa</u>
box sub 162	sup. lorda di pavimento	36,20	100%	36,20
TOTALE		36,20		36,20
				arrotondati 36,00

Destinazione	Parametro mq	Sup. reale lorda <u>circa</u>	Coeff.	Sup. commerciale lorda <u>circa</u>
box sub 165	sup. lorda di pavimento	22,40	100%	22,40
TOTALE		22,40		22,40
				arrotondati 22,00

Note: ovviamente dovendosi tenere conto delle sempre possibili inesattezze tecniche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta (tolleranza di approssimazione delle schede e del rilievo 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 condizionano 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, portale aste tribunale di Milano per immobili nella zona; borsinoimmobiliare.it
- Osservatori del mercato:
O.M.I. -2° semestre 2019 – zona D 28 microzona 50 – Milano-Periferica/IPPODROMO, CA-PRILLI, MONTE STELLA

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	Sup. commerciale lorda circa	Valore unitario Euro/mq	Valore Complessivo
A/2 sub. 709	249,00	€ 3.700,00	€ 921.300,00
C/6 sub 162	36,00	a corpo	€ 42.500,00
C/6 sub 165	22,00	a corpo	€ 32.000,00
			€ 995.800,00

9.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Attenendosi a quanto richiesto, la scrivente riporta un adeguamento della stima 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 e del 3 % per quanto riportato al punto 7.1 (conformità edilizia, catastale e urbanistica)

- **VALORE LOTTO 001** € 995.800,00
- Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita e per eventuali differenze costi/oneri di sanatoria; Spese Omnicomprensive di regolarizzazione edilizia/urbanistica/amministrativa/e/o catastale, a forfait, ulteriore 3 % (punto 7.1.) **-€ 79.664,00**
- Spese condominiali insolte / spese medie annue: vengono decurtate prudenzialmente le spese medie annuali per gli ultimi 2 anni **-€ 31.000,00**

N.B.: si ricorda che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolte 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

Giudizio di divisibilità: non comodamente divisibile per la procedura

- Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO € 885.136,00
arrotondato € 885.000,00
- Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni occupato non ricorre il caso

Prezzo base d'asta LOTTO 001 per Quota di 1/2 al netto delle decurtazioni LIBERO **€ 442.500,00**

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

La presente relazione costituisce una stima di un plausibile valore commerciale dei beni assoggettati ad esecuzione, come risultanti dalla documentazione ipotecaria e catastale in atti 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, 06.10.2020

l'Esperto nominato

Si allegano i seguenti documenti, che formano parte integrante della relazione:

Allegato A

- ispezione agenzia entrate e risposta degli uffici competenti; mail di richiesta all' amministratore di condominio, mail di risposta ricevuta con documentazioni ricevute;

Allegato B

- Nota di trascrizione del pignoramento;

- ispezione Agenzia Territorio Milano1 mediante servizio di consultazione telematica – sintetici + estrazione di note -

Allegato B1

Copia conforme Atto di provenienza con nota di trascrizione;

Allegato C

- Visure, schede catastali ed estratti di mappa;

- istanza accesso atti, lettera nulla figura decennio, Licenze edilizie con stralci grafici significativi e certificato di collaudo; Permesso di Costruire in Sanatoria del 20/09/2009 con contestuale Certificazione di Abitabilità – Agibilità, domanda di condono con attestazioni, aggiornamento catastale e elaborati grafici

Allegato D

- Rilievo fotografico

invio perizia alle parti