

# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **EMF – IT2008-1 SRL**

contro:

N° Gen. Rep.1070/2016

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ssa Rita Bottiglieri**

### **RAPPORTO DI VALUTAZIONE** **Lotto 001**



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

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Privata Conegliano n. 1 – Milano– 20131(MI)

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]

**Dati Catastali:** foglio 234, particella 24, subalterno 703

### 2. Possesso

**Bene:** Via Privata Conegliano n. 1 – Milano– 20131(MI)

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Possesso:** al momento del sopralluogo occupato da persone senza titolo

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via Privata Conegliano n. 1 – Milano– 20131(MI)

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Accessibilità** dell'immobile ai soggetti diversamente abili: no

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Privata Conegliano n. 1 – Milano– 20131(MI)

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** BANCA POPOLARE DI SONDRIO SCARL

### 5. Comproprietari non esegutati

**Bene:** Via Privata Conegliano n. 1 – Milano– 20131(MI)

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Comproprietari non esegutati:** Nessuno

### 6. Misure Penali

**Bene:** Via Privata Conegliano n. 1 – Milano– 20131(MI)

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Misure Penali:** nessuna risultante dai RR.II.

### 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Privata Conegliano n. 1 – Milano– 20131(MI)

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** si

### 8. Prezzo

**Beni:** Via Privata Conegliano n. 1 – Milano– 20131(MI)

**Lotto:** 001

**Prezzo da libero al netto delle decurtazioni:** € 76.000,00

Prezzo da occupato al netto delle decurtazioni: € 60.800,00

Bene in **Milano**  
**Via Privata Conegliano n. 1 – Milano– 20131**

## LOTTO: 001

Lotto Unico composto da unità a destinazione residenziale cat. A/3 posta al piano quinto sottotetto di fabbricato condominiale in Milano, Via Privata Conegliano n. 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

#### **Identificativo corpo: A**

**Abitazione di tipo economico** [A/3] sita in Milano, Via Privata Conegliano n. 1 posta al piano quinto sottotetto di fabbricato condominiale.

Composta da un disimpegno di ingresso, un locale soggiorno/cottura, una camera, una cabina armadio, un bagno finestrato.

#### **Quota e tipologia del diritto:**

**Proprietà per 1/1** di nato a

Pignoramento su quota di 1/1

Comproprietari non eseguiti: nessuno

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

##### **intestazione:**

per Proprietà per 1/1

Cod. Fiscale:

##### **Descrizione:**

##### **Comune di Milano**

**Abitazione di tipo economico: Fg. 234, Mapp.24, Sub.703, Cat A/3**, - classe 6, consistenza vani 3 - sup. catastale totale 45 mq, totale escluse aree scoperte 45 mq - rendita € 565,52 – Via Privata Conegliano n. 1- piano 5.

Derivante da:

- variazione del 09-11-2015 inserimento in visura dei dati di superficie

- variazione nel classamento del 31/07/2007 protocollo n. mi0708410 in atti dal

31/07/2007 variazione di classamento (n. 58815.1/2007)

- variazione del 31/07/2006 protocollo n. mi0492116 in atti dal 31/07/2006 diversa distribuzione degli spazi interni- frazionamento e fusione (n.51905.1/2006)

Il subalterno 703 deriva dai soppressi subalterni 701 e 702 a destinazione C/2 costituiti con frazionamento del 11.12.1996 in atti dal 11/12/1996 - FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. 222810.1/1996).

\*\*

#### **Confini da nord in senso orario come da rogito:**

cortile comune, corridoio comune, altra unità immobiliare, proprietà di terzi.

Salvo errori e come meglio in fatto.

Note: nulla

**Informazioni in merito alla conformità catastale:**

- ◆ Alla data del sopralluogo l'immobile in oggetto è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU del 31.07.2006, estratta in data 01.06.2017.

*(All. C: ultima scheda catastale in atti al NCEU del 31.07.2006 estratta il 01.06.2017, visure catastali al 05.06.2017, estratto di mappa.)*

**2 DESCRIZIONE SOMMARIA:**

**Caratteristiche zona:**

La proprietà pignorata è compresa in uno stabile di cinque piani fuori terra, oltre il piano terra a negozi, ubicato nel Comune di Milano, in Via Privata Conegliano, traversa compresa fra Via Leoncavallo e Viale Padova, zona semi periferica est.

**Area urbanistica:**

a traffico di attraversamento con scarsa possibilità di parcheggio.

Lo sviluppo edilizio circostante è a carattere prevalentemente residenziale di tipo medio-economico, composto da edifici tipo condominio, costruiti in cortina sulle pubbliche vie.

La zona è completamente urbanizzata ed allacciata a tutte le infrastrutture e servizi primari e secondari, con buona presenza nelle vicinanze di negozi e supermercati per la distribuzione al dettaglio in tutti i principali settori merceologici.

**Principali collegamenti pubblici:**

Discreta è la presenza in zona di servizi per il trasporto pubblico: autobus 62 e linea 1-2 della metropolitana con la fermata Loreto.

Tangenziale est di Milano, facilmente raggiungibile dalla vicina Via Palmanova.

**Servizi offerti dalla zona:**

La zona è caratterizzata da una alta densità edilizia a carattere prevalentemente residenziale di tipo prevalentemente medio/economica, completamente urbanizzata ed allacciata a tutte le infrastrutture e servizi primari e secondari.

**3. STATO DI POSSESSO:**

La scrivente ha effettuato il sopralluogo in data 25 ottobre 2017 alla presenza della he vive in loco con il marito ed i tre figli minorenni.

La scrivente ha proceduto ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale del bene in oggetto, con rilievo metrico, a vista e fotografico come da Verbale di sopralluogo allegato sotto "A".

Dall'indagine effettuata presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate, alla data del 26.06.2017 non risultano contratti di locazione o comodato, dante causa l'esecutato

*(all. A: verbale di sopralluogo, ispezione agenzia entrate, risposta ufficio competente)*

#### 4 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dal certificato notarile al ventennio (facente stato al 28.07.2016) allegato agli atti di causa, implementato dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo all' esecutato e dalle verifiche ipo-catastali effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Milano 1 alla data del 18.12.2017 per nominativi e per immobili ad integrazione ed approfondimento, 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 e altre limitazioni d'uso:

/

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

###### 4.2.1 Iscrizioni attive:

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario **Iscritta a Milano 1 in data 27.10.2004 ai nn. 86261/17337**, atto del 18.10.2004 rep. 84610/18803 a rogito Notaio Giulio Donegana di Lecco, a favore di "BANCA POPOLARE DI SONDRIO SCARL "con sede in Sondrio c.f. 00053810149 a carico di gravante sulla nuda proprietà dell'unità in oggetto identificata con il precedente sub 701 oltre che su altri beni.

Importo complessivo € 255.000,00

Importo capitale € 150.000,00

Tasso interesse annuo 3.4 %

Durata: 15 anni

A margine della formalità, alla data del 18.12.2017, Non risultano annotazioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario **Iscritta a Milano 1 in data 01.03.2007 ai nn. 15172/3330**, atto del 13.02.2017 rep. 178303/20590 a rogito Notaio Nicola Rivani Farolfi di Paullo, a favore di "MELIORBANCA SPA "con sede in Milano c.f. 00651540585 a carico dell'esecutato gravante sulla piena proprietà dell'unità in oggetto correttamente identificata.

Importo complessivo € 306.000,00

Importo capitale € 153.000,00

Tasso interesse annuo 4.52 %

Durata: 30 anni

###### 4.2.2

- ✓ **Pignoramento:**

Atto di Pignoramento Immobiliare del 03.05.2016 rep. 19872/2016 trascritto **a Milano 1 in data 06.06.2016 ai nn. 37358/25484** promosso da EMF-IT 2008-1 S.R.L. con sede in Roma cf. 004020840262 a carico dell'esecutato, gravante sulla piena proprietà dell'immobile in oggetto, correttamente identificato.

Altre trascrizioni:

/

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Effettuato dalla scrivente

Misure penali

Nessuna risultante dai RR.II.

(all. B: copia duplo nota di trascrizione; ispezione Agenzia Territorio Milano 1 servizio di consultazione telematica per nominativi ed immobili – sintetici + estrazione di note - alla data del 18.12.2017)

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

### Spese scadute:

La scrivente ha provveduto a richiedere all'amministrazione del condominio Dott. Alfredo Piccardo 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, spese medie annuali, copia del regolamento condominiale, indicazioni dei millesimi dell'unità, eventuali cause in corso, eventuali lavori straordinari in programma.

Si riporta, come da mail di risposta alla data del 18-12-2017, alla cui lettura si rimanda, quanto segue:

- o Pendenze Gestione ordinaria 2017 Euro 715,58
- o Pendenze Gestione ordinaria 2016 Euro 584,55
- o Millesimi di proprietà 16,88
- o Spese medie annuali € 716.00 circa

Si allega regolamento di Condominio, ricevuto dall'amministratore, alla cui attenta lettura si rimanda.

Si allegano, alla cui lettura si rimanda: estratto conto condomino ordinario anno 2016 e 2017, straordinario 2017 (rifacimento tetto e cortile), rendiconto gestione ordinaria 2016.

(all. A.: mail di richiesta all'amministrazione con documentazione ricevuta.)

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** non possibile

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** nulla

### Attestazione Prestazione Energetica:

L'immobile oggetto della presente, a seguito di consultazione al CEER, è risultato dotato di Attestato di Prestazione Energetica, come segue:

Codice identificativo 1514602684017.

Registrato il 04/10/2017, valido fino al 24/10/2027 secondo termini di legge.

Classe energetica G, fabbisogno 282,55 KWh/mqa

(all. A: copia faxsimile Ape scaricata dal CEER)

### 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 (decreto di trasferimento), ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati, se dovuti.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dal certificato notarile al ventennio (facente stato al 28.07.2016) allegato agli atti di causa, implementato dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo all' esecutato e dalle verifiche ipo-catastali effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Milano 1 alla data del 18.12.2017 per nominativi e per immobili ad integrazione ed approfondimento, si riporta quanto segue:

### 6.1. Attuali proprietari:

- All'esecutato Sig. la proprietà per la quota di 1/1 dell'unità oggetto della presente è pervenuta da in ragione di ½ ciascuno con scrittura privata con sottoscrizione autenticata notaio Nicola Rivani Farolfi in Paullo in data 13/02/2007 rep. 178302/20589, **trascritto a Milano 1 il 01/03/2007 ai nn.15171/8704**

Stralcio dall'atto:

*"in Comune di Milano, nel fabbricato di Via Conegliano n.1, appartamento posto al piano quinto sottotetto, composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, camera con cabina armadio e bagno, censito al Catasto dei Fabbricati di detto Comune, in base al classamento proposto dalla parte, come segue: Fg. 234, Mapp.24, Sub.703, Cat A/3, - classe 6, consistenza vani 3 - sup. catastale totale 45 mq, totale escluse aree scoperte 45 mq - rendita € 565,52 – Via Privata Conegliano n. 1- piano 5, giusta denuncia di variazione per diversa distribuzione degli spazi interni-frazionamento e fusione, registrata in data 31 luglio 2006 prot. MI0492116, in forza della quale sono stati soppressi i subb. 701 e 702"*

Al quadro D della nota di trascrizione quanto segue:

*LA PARTE ACQUIRENTE DICHIARA DI ESSERE A CONOSCENZA CHE PARTE DELL'AREA DISTINTA AL MAPPALE 23 (VENTITRE) DESTINATA A CORTILE, PUR RIENTRANDO NEGLI ENTI COMUNI DEL CONDOMINIO, E' STATA RISERVATA E SPETTA IN USO E SFRUTTAMENTO ESCLUSIVO ALLA PARTE VENDITTRICE, CHE SI E' RISERVATA ALTRESI' DI EDIFICARE SU DETTA AREA BOXES O ALTRE COSTRUZIONI CHE FOSSERO CONSENTITE DAI REGOLAMENTI EDILIZI COMUNALI CON FACOLTA' DI EFFETTUARNE CESSIONE A TERZI."*

Prezzo convenuto Euro 151.500,00.

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

*(allegato sotto B1: copia conforme atto richiesta in conservatoria; nota di trascrizione estratta dalla scrivente)*

### 6.2. Precedenti proprietari:

L'immobile in oggetto distinto al sub 703 deriva da frazionamento/fusione dei precedenti sub.701-702 soppressi.

Note:

Si precisa, non riportato nella certificazione notarile in atti, che i beni sono pervenuti, per quota di 1/2 ciascuno ai danti causa l'esecutato, come segue:

- Con atto di Permuta a rogito notaio Nicola Rovani Farolfi rep. 176241/19463 in data 18.04.2006, **e trascritto a Milano 1 in data 05.05.2006 ai nn. 35094/19799** il Signor ha attribuito a titolo di permuta al fratello Signor la quota pari ad 1/2 della piena proprietà dell'unità immobiliare distinta con il sub, 702 ed il Signor ha attribuito a titolo di permuta al fratello Signor la quota pari ad 1/2 della piena proprietà dell'uni-

tà immobiliare distinta con il sub. 701

Precedentemente come segue:

- Il subalterno 701 pervenne a a Lecco, per la quota di 1/1 di Usufrutto, da con atto di Donazione accettata, Notaio Nicola Rivani Farolfi del 16.09.2004 rep.170293/17416 **e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Milano 1 il 23.09.2004 ai nn.74777/45821.**
- Il subalterno 702 pervenne a nato a, per la quota di 1/1 di Usufrutto, da nata a, con atto di Donazione accettata, Notaio Nicola Rivani Farolfi del 16.09.2004 rep.170293/17416 **e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Milano 1 il 23.09.2004 ai nn.74776/45820.**
- Il subalterno 701 pervenne a, nata a che si riserva l'usufrutto, con atto di Donazione accettata, Notaio Nicola Rivani Farolfi del 24.12.1996 rep.134992/9448 **e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Milano 1 il 08.01.1997 ai nn.576/448.**
- Il subalterno 702 pervenne a per la quota di 1/1 di nuda proprietà, da che si riserva l'usufrutto, con atto di Donazione accettata, Notaio Nicola Rivani Farolfi del 24.12.1996 rep.134991/9447 **e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Milano 1 il 08.01.1997 ai nn.575/447.**
- I subalterni 701 e 702 pervennero a per atto di Divisione, Notaio Nicola Rivani Farolfi del 24.12.1996 rep.134990/9446 **e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Milano 1 il 08.01.1997 ai nn.574/446.**

*(allegato sotto B1: note di trascrizione estratte dalla scrivente)*

## **7 PRATICHE EDILIZIE:**

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto è stato edificato, anteriamente al 1 settembre 1967, risalente ai primi decenni del secolo scorso.

L'intero piano 5/sottotetto (di cui è parte il bene staggito) originariamente a solaio è stato oggetto di recente recupero ad uso abitativo ai sensi della legge Regionale 15/96.

La scrivente ha presentato agli uffici preposti del Comune di Milano istanza accesso atti per la visione del fascicolo relativo agli atti di fabbrica e per la visione del fascicolo relativo al recupero del piano sottotetto ai fini abitativi e dell'eventuale Agibilità, fascicolo di cui alla DIA, ai sensi art. 4.3 della L.R. 22/99, presentata in data 22.01.2004 PG. 66973/2004 con dichiarazione di Fine lavori presentata in data 24.01.2007

Si segnala che, dopo numerosi solleciti, con lettera ricevuta via fax solamente in data 13.12.2017, gli uffici preposti hanno risposto alla scrivente che il fascicolo relativo agli atti di fabbrica risulta irreperibile in quanto il fabbricato faceva parte dell'ex comune di Turro e che il fascicolo relativo al recupero del piano sottotetto ai fini abitativi (con cui è stata realizzata anche l'unità staggita) in questione, risulta anch'esso irreperibile (!)

- Pertanto si segnala che non si è potuta verificare la conformità e legittimità edilizia del bene in oggetto, stante l'irreperibilità degli atti edilizi.

*(Allegati sotto C: istanza accesso atti e risposte uffici competenti)*

#### **7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale**

Alla data del sopralluogo il bene in oggetto è risultato corrispondente alla scheda catastale depositata al NCEU il 31.07.2006

- Si ricorda che non si è potuta verificare la conformità e legittimità edilizia del bene in oggetto, rispetto a quanto rappresentato negli titoli autorizzativi, in particolar modo dei titoli edilizi relativi al recupero sottotetto ai fini abitativi, poiché la pratica edilizia richiesta, con relativi tipi grafici, è risultata irreperibile presso gli uffici, né si è potuto verificare la presenza della documentazione necessaria al rilascio/attestazione dell'agibilità né eventuali osservazioni o eventuali dinieghi da parte degli Uffici preposti.
- La scrivente, pertanto, ritiene operare, nel caso di specie, un abbattimento del valore del 3 %.

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto risulta azzonato, da vigente PGT del Comune di Milano, in ADR ambiti contraddistinti da un disegno urbanistico riconoscibile (titolo III capo II) tessuti urbani compatti a cortina art. 15.2.

#### **Descrizione : Corpo A**

L'edificio condominiale di cui è parte il bene staggito, è stato edificato presumibilmente nei primi decenni del secolo scorso

Trattasi di complesso condominiale edificato in cortina su lotto d'angolo fra la Via Conegliano e la Via Leoncavallo.

Il fabbricato, a tipologia a ballatoio, è composto di 5 piani fuori terra compreso

il piano 5°/sottotetto recuperato a residenziale, oltre al piano terra a destinazione negozi.

L'ingresso pedonale e carraio al fabbricato avviene dal civico 1.

L'unità immobiliare staggita è posta al piano quinto sottotetto, ha singola esposizione verso la corte interna.

Alla data del sopralluogo l'unità è risultata composta da ingresso, soggiorno con angolo cottura, camera con cabina armadio e bagno finestrato attrezzato con lavabo, vaso, bidet, doccia e attacchi per lavatrice.

Altezza interna netta locali 2,61/2,33 mt circa.

Complessivamente, dal sommario esame a semplice vista, il complesso si presenta in condizioni di manutenzione e di conservazione appena sufficiente

### **Caratteristiche descrittive**

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

<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	materiale: stabilitura e mani di pittura condizioni: buone
<i>Pareti (interne):</i>	intonacate a civile e tinteggiate condizioni: buone
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	Rivestimento in piastrelle ceramiche dim. 20 x 20 cm circa fino ad h 200 cm circa ubicazione: bagno condizione: buone  Rivestimento piastrelle di ceramica di vario formato parete zona cottura condizione: buone
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: ceramica di formato quadrato cm 33x 33 cm Condizioni: buone Ubicazione: soggiorno, camera, ingresso, cabina armadio
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: finestre e in legno con vetro camera, condizioni: buone protezione esterna con tapparelle in pvc condizioni: buone
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente e scorrevole a scomparsa, in legno a struttura tamburata, finitura liscia con laccatura opaca tipo noce. condizioni: buone
<i>Porta di primo ingresso:</i>	tipologia e materiale: blindata e pannellata su due lati condizioni: buone
<i>Impianti: Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia condizioni: a semplice vista parrebbe a norma Certificazioni: non rinvenute, si consiglia verifica Contatore elettrico posto a piano terra in cortile

Citofonico (impianto): Tipologia: citofono  
Certificazioni: non rinvenute

Idrico (impianto): tipologia: sottotraccia  
alimentazione: lavello cucina apparecchi sanitari

Aria/Condizionata (impianto): non presente  
Gas: per alimentazione fuochi cottura  
certificazioni non rinvenute: si consiglia verifica  
contatore gas posto a piano terra in cortile

Acqua calda sanitaria (impianto): tipologia: autonomo con caldaia murale gas posta nella zona cottura

Termico (impianto): Certificazioni: non rinvenute – si consiglia verifica  
tipologia: autonomo con caldaia murale gas posta nella zona cottura  
Certificazioni: non rinvenute  
con termosifoni in alluminio laccato bianco

Rivestimento facciata facciate intonacate e tinteggiate  
(componente edilizia): Condizioni: con segni di vetustà in particolare nelle facciate interne

Portone di ingresso: tipologia: portone metallico a doppio battente a disegno semplice, verniciato di colore grigio

Portineria assente

Ascensore (impianto): Presente, utilizzabile solo dai possessori di apposita chiave

Stato conservazione interna del bene: medio/buono

(allegato sotto D: rilievo fotografico)

\*\*\*\*

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie "lorda commerciale" 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 (DPR n. 138 del 23/03/1998 e ex UNI 10750:2005) come segue:

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda circa mq	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa mq
Sub. 703	Sup. lorda di pavimento	44.20	100%	44.20

**TOTALE**

**44.20**

**44.20**

**Arrotondata 44.00**

\*\*\*\*

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

La sottoscritta esperto, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della

tipologia dell'intero compendio, della vetustà, del piano e dell'esposizione, 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 il mercato immobiliare con la conseguenza di un lieve ribasso delle quotazioni e delle trattative 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 nella microzona; borsino immobiliare;
- Osservatori del mercato:

O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio 1° semestre 2017 – zona D36-Periferica/Maggiolina, Parco Trotter, Leoncavallo

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 e/o mancanza di qualità e/o difformità della cosa venduta (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 condominiali insolute relative ai soli ultimi due anni di esercizio aggiornate rispetto alla data di aggiudicazione (decreto di trasferimento) a carico dell'acquirente, e della particolarità di una vendita giudiziaria, il seguente più probabile valore venale attuale a corpo e non a misura:

**8.3 Valutazione corpo: A- Lotto 001**

<b>Destinazione catastale</b>	<b>Superficie Commerciale lorda circa</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>
Abitazione [A3]	44,00	€ 1.900,00	€ 83.600,00
<b>TOTALE</b>	<b>44,00</b>		<b>€ 83.600,00</b>

**Riepilogo:**

<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie commerciale Lorda circa</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
Lotto 001	Sub. 703	44,00	€ 83.600,00	<b>€ 83.600,00</b>

Attenendosi a quanto richiesto, la scrivente riporta un adeguamento della stima del 8 % (5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per vizi, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito e 3 % di cui al punto 7.1)

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 8 % vendita (5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per vizi, per assenza di garanzia per vizi e/o difformità della cosa venduta e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito e 3 % di cui al punto 7.1 )

- € 6.688,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente – indicative

- € 0.00

Si ricorda che non si è potuta verificare la conformità edilizia del bene in oggetto, stante l'irreperibilità degli atti edilizi.

Spese condominiali insolute come da mail dell'amministratore ricevuta

Pendenze Gestione ordinaria 2017 Euro 715,58

Pendenze Gestione ordinaria 2016 Euro 584,55

Totale Euro 1.300,13 arrotondato a 1.300,00

- € 1.300,00

**N.B.:** si ricorda che il futuro acquirente dovrà acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione (decreto di trasferimento), ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati

### 8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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 forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi e/o mancanza di qualità e/o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di tutto ciò già tenuto conto nella valutazione.

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 75.612,00  
**Arr. € 76.000,00**

**Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 76.000,00**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": € 60.800,00

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, 30 dicembre 2017

L'Esperto nominato  
**arch. Barbara Marchesi**

*Si allegano i seguenti documenti:*

Allegati sotto A

- verbale di sopralluogo
- Ispezioni agenzia delle entrate con risposta uffici competenti;
- mail pendenze ricevuta da amministratore, regolamento di condominio, rendiconto 2016;
- copia faxsimile Ace estratta al CEER

Allegati sotto B

- Nota di trascrizione del pignoramento;
- ispezione Agenzia Territorio per immobile e nominativi mediante servizio di consultazione telematica, sintetici con estrazione di note

Allegati sotto B1:

- copia conforme atto di provenienza, nota di trascrizione e note di trascrizioni precedenti atti

Allegati sotto C

- ultima scheda catastale in atti al NCEU del 31.07.2006 estratta il 01.06.2017, visure catastali al 05.06.2017, e-stratto di mappa,
- Istanza accesso atti, Lettera di atti irreperibili del comune di Milano.

Allegati sotto D

Fotografie esterne e interne.

Invio della perizia alle parti