

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **2010/2018 (+ 824/2019)**

data udienza ex art. 569 c.p.c.:

28-01-2020 ore 11:15

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. GIACOMO PURICELLI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 – MILANO (MI)
Via Marta Navarra Bernstein N.10

Esperto alla stima: Arch. Mario Leandro Maccarini

Codice fiscale: MCCMLN58H19Z600Z

Partita IVA: 09763600153

Studio in: Via Saverio Mercadante 7 - 20124 Milano

Telefono: 0236522563

Email: mario.maccarini@fastwebnet.it

Pec: maccarini.11093@oamilano.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Beni: Via Marta Navarra Bernstein n. 10 – MILANO (MI) - 20152

Lotto: 001 - Via Marta Navarra Bernstein n. 10

Corpo: A Appartamento con solaio in Comune di MILANO (MI) Via Marta Navarra Bernstein n. 10 - P.T-4

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A/4]

Dati Catastali: foglio 420, particella 17, subalterno 501

2. Stato di possesso

Beni: Via Marta Navarra Bernstein n. 10 – MILANO (MI) - 20152

Lotto: 001 - Via Marta Navarra Bernstein n. 10

Corpo: A Appartamento con solaio in Comune di MILANO (MI) Via Marta Navarra Bernstein n. 10 - P.T-4

Possesso: Occupato da OMISSIS

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Beni: Via Marta Navarra Bernstein n. 10 – MILANO (MI) - 20152

Lotto: 001 - Via Marta Navarra Bernstein n. 10

Corpo: A Appartamento con solaio in Comune di MILANO (MI) Via Marta Navarra Bernstein n. 10 - P.T-4

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: **NO** (gradini all'ingresso essendo un piano rialzato)

4. Creditori Iscritti

Beni: Via Marta Navarra Bernstein n. 10 – MILANO (MI) - 20152

Lotto: 001 - Via Marta Navarra Bernstein n. 10

Corpo: A Appartamento con solaio in Comune di MILANO (MI) Via Marta Navarra Bernstein n. 10 - P.T-4

Creditori Iscritti: **OMISSIS**

5. Comproprietari

Beni: Via Marta Navarra Bernstein n. 10 – MILANO (MI) - 20152

Lotto: 001 - Via Marta Navarra Bernstein n. 10

Corpo: A Appartamento con solaio in Comune di MILANO (MI) Via Marta Navarra Bernstein n. 10 - P.T-4

Comproprietari: **NESSUNO**

6. Misure Penali

Beni: Via Marta Navarra Bernstein n. 10 – MILANO (MI) - 20152

Lotto: 001 - Via Marta Navarra Bernstein n. 10

Corpo: A Appartamento con solaio in Comune di MILANO (MI) Via Marta Navarra Bernstein n. 10 - P.T-4

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Beni: Via Marta Navarra Bernstein n. 10 – MILANO (MI) - 20152

Lotto: 001 - Via Marta Navarra Bernstein n. 10

Corpo: A Appartamento con solaio in Comune di MILANO (MI) Via Marta Navarra Bernstein n. 10 - P.T-4

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Beni: Via Marta Navarra Bernstein n. 10 – MILANO (MI) - 20152

Lotto: 001 - Via Marta Navarra Bernstein n. 10

Prezzo da libero: € 42.150,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Nota : Il perito tiene a precisare che da quanto visionato in Archivio Comunale, per atti depositati, non è presente alcuna liquidazione da parte della Proprietà per quanto richiesto dall'Avviso di pagamento oneri del 23-03-1985. Inoltre non sono stati integrati I Cementi Armati riguardanti l'abuso ed aumento di piano (4), rispetto a quelli presentati in data 04-05-1954; pertanto non è stata rilasciata licenza di abitabilità.

Beni in Via Marta Navarra Bernstein n. 10
Località/Frazione
MILANO (MI) - 20152

Lotto: 001 - Via Marta Navarra Bernstein n. 10

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A Appartamento con solaio in Comune di MILANO (MI)

Via Marta Navarra Bernstein n. 10 - P.T-4

Abitazione di tipo popolare [A/4]

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS – Piena proprietà Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: Milano (MI) Via Marta Navarra Bernstein n.10 - Stato Civile: OMISSIS comproprietari: nessuno.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS - Proprietà 1/1, foglio 420, particella 17, subalterno 501, indirizzo Via Marta Navarra Bernstein n.10, piano T-4, categoria A/4, classe 5, consistenza 2,5 vani, superficie MQ. 35, rendita € 322,79;

Derivante da: Variazione del 09-11-2015 – inserimento in visura dei dati di superficie; ISTRUMENTO (atto pubblico) del 11-07-2005; nota presentata con modello unico in atti dal 02-08-2005; repertorio n: 205864 rogante : OMISSIS; sede: Milano, registrazione: COMPRAVENDITA, (n.32039.1/2005).

Confini: Da nord in senso orario : APPARTAMENTO PIANO TERRA (rialzato): parti comuni disimpegno-ballatoio- altra unità; ballatoio comune; altra unità; Via Bernstein.

SOLAIO PIANO 4: altra unità; cortile comune interno; altra unità; corridoio comune-terrazzo condominiale.

Conformità catastale : **NO**

Nota : Il perito a seguito di sopralluogo peritale ha riscontrato che l'antibagno ed il bagno sono stati modificati parzialmente rispetto alla scheda catastale; aumentando la nicchia per il piano cottura e diminuendo il bagno; da verifica presso Archivio del Comune di Milano si è riscontrato che gli atti di fabbrica corrispondono alla scheda catastale; pertanto si suggerisce di intervenire ripristinando le opere come iniziali dichiarate, tanto da non presentare una pratica comunale ed un aggiornamento catastale; costo ipotizzato per I lavori di ripristino circa euro 2.000,00.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Gli immobili in oggetto si trovano nel Comune di MILANO (MI) in una area residenziale; in zona Municipio 7 Milano, edificate nel **1954**; nello specifico trattasi di un appartamento con solaio facente parte di un complesso immobiliare di civile abitazione; la zona 7 comprende I seguenti quartieri : porta Magenta; Fopponino; La Maddalena; San Siro; Quartiere Harar; Quartiere Vercellese; Quarto Cagnino; Quinto Romano; Figino; Sella Nuova; Baggio; Quartiere Valsesia; Quartiere Degli Olmi; Assiano; Muggiano; nello specifico gli immobili si trovano in zona Forze Armate – Sella Nuova. Nelle vicinanze essendo la zona mista residenziale-commerciale, risultano tutti i servizi offerti dal Comune.

Caratteristiche zona: periferica;

Area urbanistica: mista a traffico locale con parcheggi sufficienti;

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Uffici Comunali (buoni), Luoghi di culto (discreto), Scuole materne ed asili (discreto), Scuole primarie e secondarie (discreto), Farmacie (discreto), Bar e ristoranti (discreto), Negozi al dettaglio (discreto), Supermercati (buono), Centro sportivo (buono), Ufficio

postale (discreto).

Caratteristiche zone limitrofe: miste.

Importanti centri limitrofi: Quartieri: Baggio; Quinto Romano; Quarto Cagnino; Primaticcio; Inganni.

Attrazioni paesaggistiche: Parco Delle Cave; Bosco in Città; Parco di Trenno; Parco di Baggio; Parco Valsesia; Parco Anna Rumma; Parco Del Centenario.

Attrazioni storiche: Chiesa di San Matteo a Figino.

Principali collegamenti pubblici: Metropolitana MM1 – fermate Bisceglie; Inganni; Primaticcio; Bande Nere; Buonarroti; De Angeli; Gambara; Pagano; Wagner, nelle vicinanze (Bisceglie, Inganni); Metropolitana MM5 – fermate San Siro-Ippodromo; San Siro- Stadio; Segesta; Linee Autobus 67-63-NM1-433, nelle vicinanze; A50 Tangenziale Ovest Milano circa km.2; A4 Autostrada Torino-Trieste circa km. 10; Aeroporto Milano Malpensa circa km.50, Aeroporto Milano Linate circa km.35, Aeroporto Milano-Bergamo Orio al Serio circa km.60.

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A Appartamento con solaio in Comune di MILANO (MI) Via Marta Navarra Bernstein n. 10 - P.T-4

Abitazione di tipo popolare [A/4]

Occupato da OMISSIS

Note: A seguito di verifica presso Agenzia delle Entrate, **NON** risultano contratti di locazione registrati.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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:

Nessuna

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria iscritta contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; Importo ipoteca: £. 210.000.000; Importo capitale: £. 105.000.000 ; A rogito notaio OMISSIS in data 15/07/1998 ai nn. 74177-10834; Iscritto/trascritto a MILANO 1 in data 23/07/1998 ai nn. 31806-7603 ; Note: A FAVORE OMISSIS CONTRO OMISSIS **Nota : alla sezione D, risulta ESTINZIONE TOTALE DEL FINANZIAMENTO, ma manca ancora annotazione di CANCELLAZIONE TOTALE.**
- Ipoteca volontaria iscritta contro OMISSIS; Derivante da : CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: €. 230.000,00; Importo capitale: €. 115.000,00; A rogito OMISSIS; in data 11/07/2005 ai nn. 205865-27679; iscritto/trascritto a Milano 1 in data 28/07/2005 ai nn. 57896-14434; Note: A FAVORE DI OMISSIS, CONTRO OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A Appartamento con solaio in Comune di MILANO

(MI) Via Marta Navarra Bernstein n. 10 - P.T-4**4.2.2 Pignoramenti:**

- contro OMISSIS; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI ; A rogito di TRIBUNALE DI MILANO in data 28/10/2008 ai nn. 15548-2008 iscritto/trascritto a MILANO 1 in data 21/11/2008 ai nn. 84633/58841; A FAVORE DI OMISSIS ; alla sezione D è indicata la somma a credito di €. 5.187,05.

- contro OMISSIS; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI ; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO MILANO in data 23/10/2018 ai nn. 32122 iscritto/trascritto a MILANO 1 in data 07/11/2018 ai nn. 84445/58066; A FAVORE DI OMISSIS ; alla sezione D è indicata la somma a credito di €. 4.057,85.

- contro OMISSIS; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI ; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO DI MILANO in data 27/05/2019 ai nn. 13356 iscritto/trascritto a MILANO 1 in data 06/06/2019 ai nn. 42761/28853; A FAVORE DI OMISSIS; alla sezione D è indicata la somma a credito di €. 109.818,58, oltre interessi e spese.

Dati precedenti relativi ai corpi: A Appartamento con solaio in Comune di MILANO (MI) Via Marta Navarra Bernstein n. 10 - P.T-4**4.2.3 Altre trascrizioni:**

Nessuna

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione condominiale: €. 1.200,00 circa.

Spese straordinarie annue di gestione condominiale: €. nessuna deliberata.

Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi: ci sono altri morosi oltre al soggetto in esecuzione, circa 10, per un importo di circa €. 60.000,00 di debito;

Millesimi di proprietà: 25,00; mill. (appartamento con solaio)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO appartamento, NO solaio. Non c'è montascale; non c'è ascensore.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non presenti

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non è presente certificato antincendio, in quanto è stata rimossa caldaia condominiale, e gli appartamenti sono stati trasformati in autonomi; sono presenti solamente estintori nelle parti comuni.

Nota : Il perito tiene a precisare che nell'immobile in pignoramento, anche se sono presenti I corpi radianti, NON è stato completato l'impianto a trasformazione in autonomo, NON è presente CALDAIA, ma solo uno scaldabagno ad accumulo, elettrico per generazione acqua calda in bagno (del tipo piccolo da ufficio); ed anche l'impianto di adduzione della vasca-doccia è stato chiuso con tappi; pertanto **MANCA COMPLETAMENTO IMPIANTO RISCALDAMENTO CON NUOVA CALDAIA ED IMPIANTO SANITARIO DI ADDUZIONE ACQUA CALDA.**

Dati precedenti relativi ai corpi: A Appartamento con solaio in Comune di MILANO (MI) Via Marta Navarra Bernstein n. 10 - P.T-4

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 14/03/1991 al 15/07/1998. In forza di atto compravendita a rogito di Notaio OMISSIS, in data 14/03/1991, ai nn. 16360; trascritto a MILANO 1, in data 23/03/1991, ai nn. 12544/9002; da OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 15/07/1998 al 11/07/2005. In forza di atto compravendita a rogito di Notaio OMISSIS, in data 15/07/1998, ai nn. 74176-10833; trascritto a MILANO 1, in data 23/07/1998, ai nn. 31805/22163; da OMISSIS.

Nota : per la quota di ½ di proprietà cadauno.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 11/07/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto compravendita a rogito di Notaio OMISSIS, in data 11/07/2005, ai nn. 205864-27678; trascritto a MILANO 1, in data 28/07/2005, ai nn. 57895/32039; da OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A Appartamento con solaio in Comune di MILANO (MI) Via Marta Navarra Bernstein n. 10 - P.T-4

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 974/54

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: LICENZA EDILIZIA

Per lavori: COSTRUZIONE DI FABBRICATO DI TRE PIANI FUORI TERRA AD USO ABITAZIONE (ex Via Delle Forze Armate n. 240/12, dopo divenuta Via Cascina Barocco, n.16; attualmente Via Bernstein, n.10)

Oggetto: nuova costruzione

Domanda : in data 1953 atti 185792-32237

Rilascio in data 11/05/1954 (consegna 15-05-1954)

C.A. Denuncia Del 04-05-1954 , denuncia n. 7455;

Abitabilità/agibilità : verbale III visita del 1972 prot. 15762-4422 del 13-11-1972;

Nota : dalla relazione terza visita è stato riscontrato il piano in più realizzato abusivamente (piano QUARTO, mc. 400).

ISTANZA DI SOSPENSIONE – UFFICIO CONTENZIOSO

- Atti del Comune di Milano per richiesta oneri per opere abusive – STRALCIO 1495 del 14-01-1985, con costi relativi di €. 103.000.000.

-Risposta da parte proprietà per richiesta di revisione e riduzione costi di sanatoria del 21-02-1985;

-Ricorso al TAR da parte Proprietà, notificato in Comune in data 11-03-1985, per domanda di sanatoria delle opere abusive;

-AVVISO DI PAGAMENTO del Comune di Milano del 23-03-1985 (notificato), atti n.289146/84, per sanzione pecuniaria di €. 103.000.000.

Nota : Il perito tiene a precisare che da quanto visionato in Archivio Comunale, per atti depositati, non è presente alcuna liquidazione da parte della Proprietà per quanto richiesto dall'Avviso di pagamento oneri del 23-03-1985. Inoltre non sono stati integrati I Cementi Armati riguardanti l'abuso ed aumento di piano, rispetto a quelli presentati in data 04-05-1954.

Dati precedenti relativi ai corpi: A Appartamento con solaio in Comune di MILANO (MI) Via Marta Navarra Bernstein n. 10 - P.T-4

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A/4] NO (OPERE ABUSIVE DEL PIANO QUARTO, NON REGOLARIZZATE)
Dati precedenti relativi ai corpi: A Appartamento con solaio in Comune di MILANO (MI) Via Marta Navarra Bernstein n. 10 - P.T-4

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo popolare [A/4]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del 05/03/2019; num. 5395 del 04/11/2019;
Norme tecniche di attuazione:	PDR TAV.R02 VAR INDICAZIONI MORFOLOGICHE ADR AMBITI CONTRADDISTINTI DA UN DISEGNO URBANISTICO RICONOSCIBILE (TITOLO II . CAPO II), TESSUTI URBANI A IMPIANTO APERTO (ART.15.3); PDR TAV.DO2 VAR CARTA DI SENSIBILITA' DEL PAESAGGIO – AMBITI CONTRADDISTINTI DA UN DISEGNO URBANO RICONOSCIBILE, AMBITI DEI PIANI REGOLATORI RECENTI; PDR TAV.R01 VAR . AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI E FATTIBILITA' GEOLOGICA – TUC -TESSUTO URBANO CONSOLIDATO (ART.2.1.A) – TESSUTO URBANO DI RECENTE FORMAZIONE; PDR ALLEGATO 2 – CARTA DI ATTRIBUZIONE DI GIUDIZIO SINTETICO DI SENSIBILITA' PAESAGGISTICA – GIUDIZIO SINTETICO PREVALENTE (ART- 18.2) – 2 – SENSIBILITA' PAESAGGISTICA BASSA.
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se si, di che tipo?	
Estremi delle convenzioni:	
Obblighi derivanti:	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Dati precedenti relativi ai corpi: A Appartamento con solaio in Comune di MILANO (MI) Via Marta Navarra Bernstein n. 10 - P.T-4

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A/4]** di cui al punto **A Appartamento con solaio in Comune di MILANO (MI) Via Marta Navarra Bernstein n. 10 - P.T-4**

L'appartamento completo di solaio si trova nel Comune di Milano (MI) più precisamente in Via Marta Navarra Bernstein N.10, di tipologia abitativa residenziale; al piano terra (rialzato per appartamento) e al piano 4 (per solaio); l'accesso avviene strada comunale, con passo carraio per cortile interno e pedonale; si prosegue su scala condominiale e successivo ballatoio esterno verso cortile interno; l'edificio è dotato di scala (NON HA MONTASCALE); NON è presente ASCENSORE; da ballatoio comune si salgono altri tre gradini verso disimpegno di due unità; l'accesso all'immobile avviene da porta in legno posta su disimpegno comune; l'immobile è composto da : ingresso-cucina angolo cottura, disimpegno-un bagno; una camera l'appartamento affaccia su due lati. Alla solaio (P.4) si accede tramite scala condominiale; porta con serratura; uscita su terrazzo condominiale, e transito da corridoio comune.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS – Piena proprietà Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: Milano (MI) Via Marta Navarra Bernstein n.10 - Stato Civile: OMISSIS. Eventuali comproprietari: nessuno.

Superficie complessiva di circa mq **35,00**

E' posto al piano: T (rialzato)-4 (solaio)

L'edificio è stato costruito nel: **1954**

L'unità immobiliare; ha un'altezza utile interna di circa h. 300 cm P.T. (rialzato) appartamento; e circa h.230 cm P.4-solaio.

L'intero fabbricato è composto da n. 6 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 1 (seminterrato).

Stato di manutenzione generale: scarso.

Condizioni generali dell'immobile: L'appartamento risulta in scarse condizioni; le facciate esterne, ed anche i balconi-ballatoi esterni risultano in scarse condizioni. **(MANCA COMPLETAMENTO IMPIANTO DI RISCALDAMENTO ED IDRICO SANITARIO)**

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi- ballatoi esterni	materiale: c.a. condizioni: scarse
Copertura	tipologia: piana materiale: misto laterizio e c.a. condizioni: sufficienti
Fondazioni	tipologia: travi rovesce materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Scale	tipologia: a due rampe materiale: c.a. ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: scarse
Solai	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Travi	materiale: c.a. condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: anta singola a battente materiale: metallo apertura: elettrica condizioni: scarse (cancello pedonale) Nota : c'è anche un cancello carrabile a due ante a battente, in materiale metallico, per accesso al cortile interno.
Infissi esterni	tipologia: anta a battente materiale: legno protezione: tapparelle materiale protezione: p.v.c. condizioni: scarse . - Note : I serramenti hanno vetro semplice; su alcuni serramenti vi sono zanzariere.
Infissi interni	tipologia: a soffietto materiale: p.v.c. condizioni: scarse Nota : manca porta bagno.
Manto di copertura	materiale: impermeabilizzante condizioni: sufficienti Nota : il terrazzo ha anche una superiore piastrellatura

Pareti esterne	materiale: muratura doppia camera senza isolamento rivestimento: intonaco civile condizioni: scarse
Pavim. Esterna	materiale: asfalto condizioni: scarse
Pavim. Interna	materiale: ceramica condizioni: scarse Nota : La camera ha una pavimentazione in marmette; condizioni, scarse
Plafoni	materiale: al civile condizioni: scarse Nota : sono presenti delle fessurazioni nei plafoni, e dei ponti termici (bagno); anche con parziali parti scrostate.
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: in legno condizioni: scarse
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: rivestimento in ceramica condizioni: scarse
Rivestimento	ubicazione: angolo cottura materiale: rivestimento in ceramica condizioni: scarse
Scale	posizione: interna rivestimento: intonaco al civile condizioni: scarse
Impianti:	
Antenna	tipologia: rettilenea condizioni: sufficienti
Antifurto	tipologia: no
Citofonico	tipologia: audio condizioni: sufficienti
Elettrico	tipologia: sottotraccia ed in parte in vista tensione: 220V condizioni: scarse
Fognatura	tipologia: separata rete di smaltimento: tubi in PVC e gres recapito: collettore o rete comunale condizioni: sufficienti
Gas	tipologia: in vista alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame condizioni: scarse . Nota : alcune parti in vista, su ballatoio esterno comune, contatore gas interno cucina ; manca ventilazione cucina.
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in polipropilene condizioni: scarse Nota : la piccola vasca-doccia ha I tappi all'uscita acqua (non funziona).
Telefonico	tipologia: sottotraccia condizioni: scarse
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: scarse Nota : <u>NON E' PRESENTE CALDAIA, IMPIANTO DA COMPLETARE, NON FUNZIONANTE ORA.</u>
Climatizzazione	tipologia: no

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale viene calcolata al lordo dei muri, con coefficiente al 100% per appartamento; con coefficiente al 20% per solaio; pertanto appartamento mq. 34,50 x 100%=mq.34,50; solaio mq 2,80 x 20%=mq.0,50; per un totale arrotondato di **MQ. 35,00.**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento con solaio	sup lorda di pavimento	35	1,00	35
		35		35

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico. SI

Epoca di realizzazione/adequamento 1954

Impianto a norma. NO

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive. NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento. SI

Tipologia di impianto: autonomo

Stato impianto: NON FUNZIONANTE (MANCA CALDAIA)

Epoca di realizzazione/adequamento: 1954

Impianto a norma. NO

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive. NO

Impianto antincendio:**NO** esiste impianto antincendio.**NON** esiste certificato prevenzione incendi; presenti solamente estintori nelle parti comuni.**Ascensori montacarichi e carri ponte:**L'immobile dispone di ascensori o montacarichi. **NO**

Nota : MANCA ANCHE MONTASCALE.

Carri ponte non presenti.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi. NO

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

SINTETICO COMPARATIVO: Considerando, quindi, tutti gli aspetti suddetti (ubicazione, consistenza, anno di costruzione, qualità, posizione, condizioni e stato occupazionale dell'unità immobiliare in oggetto) si è proceduto al calcolo della seguente stima in base al più probabile valore di mercato al mese di **Dicembre 2019** secondo il criterio sintetico-comparativo, basato su confronto tra il bene in oggetto ed altri simili compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali nello stesso periodo. Il valore di mercato è il più probabile prezzo di trasferimento di una proprietà immobiliare da una parte liberamente cedente ad un'altra parte liberamente acquirente, entrambe pienamente a conoscenza dei possibili usi e delle caratteristiche della stessa e delle condizioni esistenti sul libero mercato.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano; Uffici del registro di Milano; Ufficio tecnico di Milano (MI); Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Milano (MI); Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Milano Agenzia del Territorio, OMI, anno 2019 primo semestre; Milano (MI), zona periferica-LORENTEGGIO, INGANNI, BISCEGLIE, SAN CARLO, tipologia prevalente : abitazioni civili, destinazione : residenziale; tipologia abitazioni tipo economico ; stato conservativo normale : euro min.1.250,00 max 1.600,00; Milano Agenzia del Territorio, OMI, anno 2018 secondo semestre; Milano (MI), zona periferica-LORENTEGGIO, INGANNI, BISCEGLIE, SAN CARLO, tipologia prevalente : abitazioni civili, destinazione : residenziale; tipologia abitazioni tipo economico ; stato conservativo normale : euro min.1.250,00 max 1.550,00; Milano Agenzia del Territorio, OMI, anno 2018 primo semestre; Milano (MI), zona periferica-LORENTEGGIO, INGANNI, BISCEGLIE, SAN CARLO, tipologia prevalente : abitazioni civili, destinazione : residenziale; tipologia abitazioni tipo economico ; stato conservativo normale : euro min.1.300,00 max 1.550,00; TEMA Borsa Immobiliare di Milano, anno 2018, secondo semestre, Milano (MI), zona settore ovest, BAGGIO-QUINTO ROMANO-INGANNI-SAN CRISTOFORO appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare (€/mq): euro min.1.200,00 max 1.500,00; TEMA Borsa Immobiliare di Milano, anno 2018, primo semestre, Milano (MI), zona settore ovest, BAGGIO-QUINTO ROMANO-INGANNI-SAN CRISTOFORO appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare (€/mq): euro min.1.150,00 max 1.500,00; Agenzie Immobiliari di zona; Milano (MI), zona periferica : euro min.1.800,00 max 2.400,00.

8.3 Valutazione corpi:**A Appartamento con solaio in Comune di MILANO (MI) Via Marta Navarra Bernstein n. 10 - P.T-4 Abitazione di tipo popolare [A/4]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento con solaio	35	€ 1.400,00	€ 49.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 49.000,00
Valore corpo			€ 49.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 49.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 49.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A Appartamento con solaio in Comune di MILANO (MI) Via Marta Navarra Bernstein n. 10 -	Abitazione di tipo popolare [A/4]	35	€ 49.000,00	€ 49.000,00

P.T-4				

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.5%)
(€.49.000,00) € 2.450,00

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 2.400,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: (ripristino locali) € 2.000,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: **NO**

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 42.150,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 42.150,00

Data generazione:
05-12-2019

L'Esperto alla stima
Arch. Mario Leandro Maccarini