

TRIBUNALE DI MILANO
SEZ. ESECUZIONI IMM.RI

UNICREDIT SPA
/

R.G.E. 2011/2017

GIUDICE Dott.ssa Simonetta Scirpo
Custode giudiziario Avv. Marianna Garagiola

ELABORATO PERITALE

Esperto incaricato: arch. Vincenzo Roberto Aprile
Ordine architetti Milano n. 7488– Consulenti Tribunale Milano n. 10963
Studio via Pisacane 36 - Milano - Tel. 02 2892586 - 3382933496
E mail: roberto.aprile@libero.it

GIURAMENTO

In data 29/05/2018 l'esperto, ha prestato giuramento ed accettazione dell'incarico, con invio telematico alla Cancelleria. Alla presente relazione viene allegata la nomina dell'esperto e il quesito posto dal G.E., comprensivo della nomina del custode (ved. all. n. 1)

Bene immobile sito in via Giorgio Castelli n. 9 Milano

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE ESECUTATO:

Proprietà per la quota di 1/1 in capo a _____ dell'immobile sito nel Comune di Milano in Via Giorgio Castelli n. 9, immobile sito al piano primo.

L'immobile è composto da: zona ingresso/disimpegno, pranzo-soggiorno con angolo cottura, una camera letto doppia, un bagno e un balcone. L'immobile è privo di vano cantina o solaio.

L'accesso è avvenuto unitamente al custode Avvocato Marianna Garagiola ed in presenza dell'occupante dell'immobile, persona differente dall'esecutato.

La superficie dell'immobile presa in esame è la superficie commerciale, che risulta essere di **mq 46,39**, compreso l'area su cui insistono i muri al 100% se di proprietà ed al 50% comuni con altra proprietà. La complessiva superficie commerciale viene calcolata mediante la superficie ponderata e cioè: l'area coperta dell'unità immobiliare al 100% della sua superficie reale, l'area del balcone al 30% della sua superficie reale;

La superficie della quota di comproprietà degli spazi comuni condominiali viene stimata al 2% della superficie ponderata dell'immobile.

Identificazione del bene esecutato come risulta dall'Agenzia del Territorio (Catasto), Ufficio provinciale di Milano, Comune di Milano:

Intestazione Catastale Attuale:

A _____ C.F.: _____ risulta proprietario per l'intera quota di 1/1 come dalla visura storica per l'immobile, allegata alla presente, con relativa planimetria ed estratto mappa, il tutto reperito dall'esperto (ved. all. 2).

Identificazione catastale dell'immobile:

Fg. 127, Mapp. 172, Sub 706; Cat A/3; Z.C. 2, classe 3, consistenza vani 2,5; piano 1°, Superf. Catastale mq 45, Rendita €290,51;

Coerenze Immobile:

Da Nord in senso orario: Nord – Est via Giorgio Castelli; a Sud - Est unità immobiliare di altra proprietà; Sud –Ovest unità immobiliare di altra proprietà; Nord - Ovest parti comuni (vano scala) e unità immobiliare di altra proprietà.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA DELLA TIPOLOGIA EDILIZIA DELLO STABILE E DELLA ZONA OVE E' UBICATO IL BENE:

Lo stabile ove è compreso il bene esecutato è stato edificato in data anteriore del 01/09/1967 (verso la metà degli anni 50'), è composto da un corpo di fabbrica a "L", avente n. 2 vani scala e unico portone d'accesso da via Giorgio Castelli, con successivo androne comune, oltre a cortile comune interno; l'edificio fa angolo con via Sercognani, ma il bene pignorato si affaccia solo sulla via Giorgio Castelli. La via ove sorge lo stabile è sita in zona periferica Nord di Milano. Lo stabile si sviluppa in altezza per 4 piani (5 piani fuori terra), con l'ultimo piano in arretrato rispetto al filo fabbricato fronte strada; l'edificio è stato oggetto di lavori di manutenzione straordinaria in forza di titoli abilitativi edilizi presentati in comune nel 2002, come meglio specificato nel capitolo conformità edilizia e catastale.

La tipologia edilizia è quella di edificio per residenza economica (A/3). Il primo corpo scale (quello dove è compreso l'immobile pignorato, lato più lungo dell'edificio), parte dalla metà circa

dell'androne; il secondo corpo scale (lato più corto dell'edificio) parte dal cortile comune. Il corpo scale ove è sito l'immobile è dotato di ascensore, installato successivamente all'impianto dell'edificio e realizzato esternamente al corpo di fabbrica originario, nel cortile comune. La via Giorgio Castelli è dotata di un ampio parcheggio libero posizionato di fronte all'edificio in oggetto.

Caratteristiche della zona:

La zona è dotata di urbanizzazione **primaria** (strade, passaggi pedonali, area di sosta veicoli, rete servizi canalizzati: fognatura, acquedotto, illuminazione, elettricità, gas etc); e **secondaria**, (allacciamenti ai servizi urbani, trasporti pubblici di superficie per collegamento con le varie zone di Milano, scuola primaria e secondaria di primo grado, edifici di cultura religiosa etc). Nelle vie limitrofe sono presenti attività commerciali con negozi di vario genere e NON lontano (via Mac Mahon) è presente pure la grande distribuzione del genere alimentare. Tutta la zona è a carattere edilizio del tipo residenziale, è ben collegata con la zona Nord della città Metropolitana di Milano in virtù dell'asse viario strada provinciale "Varesina" che mette in collegamento la Città con il Nord della Lombardia (Varese e Como), oltre ad avere nelle vicinanze l'ingresso a vari collegamenti autostradali (Torino-Milano-Venezia) e tangenziale Nord.

Caratteristiche delle zone limitrofe: Prevalentemente residenziali, con presenza di attività commerciali (negozi di vario genere).

3. STATO DI POSSESSO/GODIMENTO DEL BENE

**All'atto del sopralluogo il bene era occupato da
dichiarato di chiamarsi _____ che occupava l' immobile unitamente alla sua famiglia.**

L'esperto ha inoltrato richiesta all'AG. Entrate di Milano⁴ per la verifica dell'esistenza di contratti di locazione registrati. L'Agenzia dell'Entrate ha inviato una dichiarazione dove risulta che NON sono in essere contratti locativi registrati a nome del debitore (ved. all. n. 3).

Congruità del Canone di Locazione: NON essendo in essere nessun contratto locativo registrato l'esperto NON può esprimersi in merito.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente sulla base di quanto riportato nella certificazione notarile in atti:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna;**

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. di assegnazione casa coniugale:

4.1.3. Atti di asservimenti urbanistici: **Nessuno;** oltre a quanto attualmente previsto dal vigente PGT per la zona ove insiste il bene pignorato.

4.1.4 Atti ablativi: **Nessuno,**

4.1.5 Altre limitazioni d'uso: **Nessuno**

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura sulla base di quanto riportato nella certificazione notarile in atti :

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca volontaria iscritta in data ai nn. _____, presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1, a garanzia di un mutuo per un importo complessivo di €213.720,00 a favore di Unicredit Banca per la casa spa C.F.: 13263030150 contro C.F.: _____ per l'intera quota _____ di proprietà di 1/1.

4.2.2. Trascrizioni:

Pignoramento trascritto il _____ ai nn. _____, presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1, a favore di Unicredit spa C.F.: 003 48170101 a carico

C.F.: per l'intera quota
di proprietà di 1/1.

5. CONFORMITA' EDILIZIA E CATASTALE

L'edificio è stato realizzato in data anteriore al 01/09/1967.

Successivamente lo stabile è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- 1) Pratica di Condono Edilizio Atti n. 58122.400/1995 con rilascio Concessione Edilizia in Sanatoria del 17/09/2002 n. 2356;
- 2) Pratica di Condono Edilizio Atti n. 58099.400/1995 con rilascio concessione edilizia in Sanatoria del 18/09/2002 n. 2361;

Lo scrivente ha accertato, a seguito della visura atti presso l'Ufficio Condono Edilizio del comune, che entrambe le pratiche sopra menzionate NON riguardano il bene esecutato, che è sito al piano primo (secondo fuori terra), bensì riguardano unità immobiliari site al il piano quarto sottotetto (quinto fuori terra).

- 3) DIA del 07/08/2002 PG. 30.323.176/2002 per opere di manutenzione straordinaria;
Si fa presente che per questa pratica edilizia è stata fatta richiesta di visura atti all'Ufficio preposto; dopo reiterati solleciti al fine di visionare gli atti richiesti, svolti personalmente dallo scrivente presso la responsabile dell'Ufficio Visure Atti Edilizi, il comune ha rilasciato una dichiarazione dove è riportato che gli atti richiesti sono irreperibili (ved. all. n. 4);
- 4) DIA del 19/12/2002 PG 49.304.176/2002 per opere di manutenzione straordinaria con variante con Concessione Edilizia del 07/01/2004 PG 7007/2004 + dichiarazione di fine lavori e collaudo oltre alla richiesta del rilascio del Certificato di Agibilità (ved. all. n. 5);

L'esperto fa presente quanto segue:

In considerazione che il comune NON è stato in grado di porre in visione gli atti edilizi di cui al P.G. 30.323.176/2002 (DIA del 07/08/2002), come già sopra esposto e documentato, e in considerazione che gli atti edilizi di cui PG 49.304.176/2002 (DIA del 19/12/2002), riguardano il recupero del piano sottotetto ai fini abitativi, l'installazione di canne fumarie sulle facciate e innalzamento dei parapetti balconi, lo scrivente può eseguire la verifica della conformità edilizia interna dell'immobile esecutato esclusivamente sulla base della vigente planimetria catastale, che peraltro è stata depositata in Catasto, da parte dell'allora proprietà società Giglio srl, il 16/10/2002, data successiva alla presentazione della pratica edilizia del 07/08/2002, dichiarata irreperibile dal comune.

Inoltre si segnala che le unità immobiliari in esso comprese nell'edificio, sono state oggetto nel 2002 di operazione di Frazionamento/Fusione delle originarie unità, operazione eseguita da parte della proprietà di allora, con attribuzione di nuovi Sub da parte del Catasto; come riportato nella certificazione notarile in atti e nella visura storica per immobile del Sub pignorato, reperita dall'esperto e già allegata in precedenza. Lo scrivente NON avendo potuto visionare uno dei due atti edilizi presentati nel 2002 NON può sapere quale sia stato l'oggetto della DIA dichiarata irreperibile dal comune; cioè se riguardava o meno l'operazione di Frazionamento/Fusione dichiarata in Catasto.

La planimetria catastale vigente risulta coincidente con lo stato di fatto della distribuzione interna del bene pignorato.

Per quanto riguarda l'opera di innalzamento parapetto balcone appartenente al bene esecutato, di cui alla pratica edilizia messa in visione dal comune P.G. 49.304.176/2002 del DIA del 19/12/2002, quest'opera risulta coincidente con lo stato di fatto del balcone dell'immobile in oggetto.

6. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Stato insolvenza rate condominiali:

L'immobile pignorato fa parte di un condominio.

L'esperto ha fatto richiesta all'amministratore del condominio dello stato pagamento rate condominiali. L'amm.re ha inviato una comunicazione via mail, peraltro inserendo i dati richiesti, con scrittura in colore rosso, nella stessa mail inviata dallo scrivente; si riporta quanto inserito dall'amm.re in risposta: "(GESTIONE 2016/2017 € 1.077,49; GESTIONE 2017/2018 € 1.191,57)"; inoltre per le eventuali spese straordinarie l'amm.re ha scritto sempre in colore rosso "NO STRAORDINARIE". Nulla è stato scritto per quanto riguarda l'importo richiesto dallo scrivente dell'ultimo preventivo spese gestione ordinaria a carico della proprietà esecutata (ved. all. n. 6).

Impianti Tecnologici:

Si fa memoria all'eventuale aggiudicatario che, NON essendo stata prodotta dall'occupante, né tanto meno dall'esecutato che NON era presente all'atto dell'accesso all'immobile, alcun tipo di certificazione degli impianti tecnologici (impianti elettrico, gas, scaldabagno e idrico), presenti all'interno dell'appartamento, si consiglia all'eventuale aggiudicatario di eseguire una verifica dello stato manutentivo con eventuale messa a norma degli impianti.

7. ATTUALE E PRECEDENTE PROPRIETARI:

7.1 Attuale proprietario:

C.F.: _____ proprietario per la
 restante quota 1/1 del bene esecutato, in forza di atto a rogito notaio Giovanni Averoldi del
 n. rep. _____ trascritto in data _____ ai nn. (ved. all. n. 7 _____),
 da potere di _____ nato _____ C.F. _____ .

Precedenti Proprietari nel ventennio:

- A _____ l'immobile è pervenuto in forza scrittura privata di vendita autenticata a firma
 notaio Novelli Franco in data n. rep. _____ trascritta _____ il _____ ai nn.
 _____, da potere di _____ con sede in C.F.: _____ (per la piena
 proprietà).
- Alla _____ l'immobile (derivante dai Mapp. 172 Sub: 3 _____ -4-5-6-11-12-13-14-21-22-
 23-24-25-26) è pervenuto in forza scrittura privata di vendita autenticata a firma notaio Novelli
 Franco in data _____ trascritta _____ il _____ ai nn. _____, da potere di _____
 con sede in C.F.: _____ (per la piena proprietà) _____ .
- Alla _____ gli immobili sopraindicati sono pervenuti in forza _____ di atto di
 compra-vendita a rogito notaio Alberta Della Ratta – Rinaldi in data _____ trascritto _____ il
 ai nn. _____, da potere di _____ con sede in C.F.: _____
 (per la piena proprietà) _____ .
- Alla _____ l'immobile è pervenuto in forza _____ di atto di compra-vendita a
 rogito notaio Gaudenzio Traspadini in data _____ trascritto _____ il _____ i nn.
 _____, da potere di _____ con sede in _____ (per la piena proprietà) _____ .

8. ATTI ABILITATIVI EDILIZI

Atti Abilitativi Edilizi:

L'edificio è stato realizzato in data anteriore al 01/09/1967;

Successivamente lo stabile è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- Pratica di Condono Edilizio Atti n. 58122.400/1995 con rilascio Concessione Edilizia in
 Sanatoria del 17/09/2002 n. 2356; Pratica di Condono Edilizio Atti n. 58099.400/1995 con

rilascio concessione edilizia in Sanatoria del 18/09/2002 n. 2361: **Lo scrivente rimanda a quanto già esposto al cap. 5 per queste due pratiche edilizie.**

- DIA del 07/08/2002 PG. 30.323.176/2002 per opere di manutenzione straordinaria: **Lo scrivente rimanda a quanto già esposto al cap. 5 per questa pratica edilizia**
- DIA del 19/12/2002 PG 49.304.176/2002 per opere di manutenzione straordinaria con variante con Concessione Edilizia del 07/01/2004 PG 7007/2004 + dichiarazione di fine lavori e collaudo oltre alla richiesta del rilascio del Certificato di Agibilità: **Lo scrivente rimanda a quanto già esposto al cap. 5 per questa pratica edilizia.**

Descrizione immobile eseguito

L'immobile è composto da: zona ingresso/disimpegno, pranzo-soggiorno con angolo cottura, una camera letto doppia e un bagno e un balcone. L'immobile è privo di vano cantina o solaio.

La superficie dell'immobile presa in esame è la superficie commerciale, che risulta essere di **mq 46,39**, compreso l'area su cui insistono i muri al 100% se di proprietà ed al 50% comuni con altra proprietà. La complessiva superficie commerciale viene calcolata mediante la superficie ponderata e cioè: l'area dell'unità immobiliare utilizzata attualmente ad uso abitativo al 100% della sua superficie reale, l'area del balcone al 30% della sua superficie reale;

La superficie della quota di comproprietà degli spazi comuni condominiali viene stimata al 2% della superficie ponderata dell'immobile.

Identificazione del bene eseguito come risulta dall'Agenzia del Territorio (Catasto), Ufficio provinciale di Milano, Comune di Milano:

Intestazione Catastale Attuale:

nato / C.F.: risulta proprietario
per l'intera quota di 1/1 come dalla visura storica per l'immobile, allegata alla presente, con relativa planimetria ed estratto mappa, il tutto reperito dall'esperto.

Identificazione catastale dell'immobile:

Fg. 127, Mapp. 172, Sub 706; Cat A/3; Z.C. 2, classe 3, consistenza vani 2,5; piano 1°, Superf. Catastale mq 45, Rendita €290,51;

Coerenze Immobile:

Da Nord in senso orario: Nord – Est via Giorgio Castelli; a Sud - Est unità immobiliare di altra proprietà; Sud –Ovest unità immobiliare di altra proprietà; Nord - Ovest parti comuni (vano scala) e unità immobiliare di altra proprietà.

L'esperto fa presente che la superficie commerciale non coincide quasi mai con la superficie catastale.

Unità Immobiliare di cui al F. 127 Mapp. 172 Sub 706

Piano unità imm.re pignorata	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizioni	Condizioni
Piano Primo	mq 44,94	1	mq 44,94	NORD-EST	CATTIVE
Balcone	mq 1,80	30%	mq 0,54		
Totale Superficie			mq 45,48		
Parti Comuni Condom. in % sulla Superf. Commer. di mq 45,48		2%	mq 0,91		
TOTALE Superficie Commerciale			Mq 46,39		

Caratteristiche generali dello stabile ove è compreso il bene eseguito:
(ved. foto 1, 2, 3, 4, 5, 6,7, 8, 9):

<i>Tipologia Edificio:</i>	E' composto da un corpo di fabbrica a "L" sito ad angolo tra via Giorgio Castelli e via Sercognani, a 4 piani (5 fuori terra) con il 4° piano in arretrato dal fronte filo strada + cortile interno comune; lo stabile è composto da n. 2 vani scala;
<i>Fondazioni:</i>	Non è stato possibile accertare, si presume su plinti di fondazione;
<i>Struttura portante:</i>	Telaio portante in c.a.;
<i>Solai:</i>	In latero-cemento;
<i>Muratura tamponamento:</i>	Doppia muratura si presume a cassa vuota come in uso ai tempi;
<i>Rivestimento facciate:</i>	Intonaco per esterni color beige chiaro con zoccolo in marmo, "Travertino" fino ai davanzali finestre piano rialzato e presenza di canne fumarie in acciaio lucido in facciata;
<i>Copertura:</i>	Copertura piana;
<i>Accesso pedonale strada :</i>	Portone su strada con telaio in ferro a doppio battente tutto finestrato con ampio sovra luce;
<i>Accesso carraio strada:</i>	Assente;
<i>Recinzione :</i>	Assente, l'edificio sorge a filo marciapiede della via Castelli e via Sercognani;
<i>Impianto citofonico:</i>	E' a pulsantiera classica (NO video-citofono);
<i>Ascensore:</i>	E' stato installato successivamente all' impianto dello stabile, è in posizione esterna rispetto al vano scala, il vano corsa è stato realizzato nel cortile comune interno; è del tipo con apertura automatica, portata n. 6 persone;
<i>Androne comune:</i>	Pavimento in palladiana marmo "bianco e grigio di Carrara", pareti rifinite con intonaco plastico per 1/3 beige e restante 2/3 in intonaco civile color beige;
<i>Vano scala:</i>	Scale a rampe parallele, rivestite in marmo "Rosso Verona", pareti rifinite per 1/2 intonaco plastico, restante altezza in intonaco civile color bianco, ringhiera in tondini di ferro;
<i>Cortile/giardino:</i>	E' presente cortile un cortile interno con pavimento in battuto di cemento, con zona delimitata per raccolta differenziata e rastrelliera per biciclette condomini;
<i>Servizio Portierato:</i>	Assente, solo servizio di pulizia;

Lo stabile si presenta in medio stato d'uso.

Descrizione immobile:
(ved. foto 10, 11, 12, 13, 14, 20, 21, 22, 23, 24)

<i>Distribuzione interna:</i>	Zona ingresso/disimpegno, camera letto doppia, locale pranzo-soggiorno con zona cottura, bagno finestrato, balcone;
<i>Portoncino ingresso:</i>	E' del tipo blindato, con chiusura di sicurezza;
<i>Infissi interni:</i>	Sono in legno abete verniciate color bianco con finestratura centrale;
<i>Infissi esterni:</i>	Telaio in legno con vetro semplice, tipo float (NO vetro-camera), avvolgibili in pvc, cassonetti in legno, griglie in ferro antintrusione per finestre bagno e zona cottura;
<i>Tramezzi:</i>	Forati cm 8+ intonaco a civile + tinteggiatura, misura finita cm. 10, circa, pareti ingresso e corridoio con carta da parati;
<i>Plafoni:</i>	Sono rifiniti con stabilitura + tinteggiatura color bianco;

- Rivestimento bagno:* Piastrelle in ceramica cm. 15 x 15 di color verde, fino ad altezza m. 1,65 circa; resto altezza finito a civile con pittura bianca; accertate delle macchie di muffe sul contorno finestra;
- Rivestimento zona cottura:* Piastrelle ceramica bianca cm. 20 x 25 fino altezza di m. 1,50 circa;
- Pavimenti :* Tutti i locali sono pavimentati con marmette di graniglia di cm. 20 x 20 di colori vari;
- Balcone:* Ha il pavimento in battuto di cemento, il parapetto è in muratura con tubolari in ferro soprastanti, installati successivamente all'impianto dell'edificio, per adeguamento alle normative vigenti in materia di sicurezza per i parapetti; al balcone si accede dalla camera letto;
- Impianto elettrico:* E' su unica via con quadretto elettrico e interruttore magnetotermico e differenziale, è prevalentemente sottotraccia, ma si è accertata la presenza di cavi elettrici volanti in vari punti dell'immobile, placche e frutti di varie ditte. L'occupante, né tanto meno l'esecutato che **NON** era presente all'accesso, **NON** è stato in grado di fornire la certificazione dell'impianto, pertanto in assenza della certificazione, lo scrivente **NON** può esprimersi in merito alla conformità o meno dell'impianto, compreso l'esistenza o meno dell'impianto di "messa a terra" e suo collegamento all'impianto di "messa a terra" condominiale;
- Impianto Idrico:* Adduzione acqua sottotraccia, acqua calda per bagno e zona cottura, mediante scaldabagno gas installato nella zona cottura, ditta Beretta, con scarico fumi in facciata. E' presente nella zona cottura il foro per riciclo aria per i locali con presenza di fiamme libere. Lo scrivente **NON** può esprimersi in merito alla conformità o meno dell'impianto, idrico e scaldabagno a gas, in quanto l'occupante, né tanto meno l'esecutato che **NON** era presente all'accesso, **NON** è stato in grado di produrre alcun tipo di certificazione; il bagno è dotato di lavabo, wc e vasca piccola con seduta, è assente il bidet; sono presenti attacchi per adduzione e scarico acqua lavatrice;
- Certificazioni impianti:* Come sopra esposto nessuna certificazione per gli impianti tecnologici presenti all'interno dell'immobile è stata prodotta.
- ACE/APE:* Si fa presente che al punto n. 9 del titolo di provenienza, viene così dichiarato: "... non sono sorti obblighi di dotazione dell'attestato di certificazione energetica ...". Pertanto da quanto riportato in atto del notaio Averoldi, l'immobile in oggetto dovrebbe essere sprovvisto di Ace/Ape.
- Impianto riscaldamento:* E' di tipo centralizzato, con caloriferi in alluminio;
- Impianto condizionamento:* Assente;
- Impianto antifurto:* Assente;
- Citofono:* E' presente, non è stato possibile accertare se funzionante o meno;
- Esposizione appartamento:* Unico affaccio ed esposizione; Nord-Est;
- Altezza libera locali:* Altezza libera locali h m. 2,90 circa;
- L'immobile si presenta in cattivo stato d'uso, necessita di lavori di ammodernamento oltre che di verifica ed eventuale adeguamento alle normative vigenti per gli impianti tecnologici. Si sono accertate delle macchie di muffa lungo il contorno della finestra bagno.**

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1 Criterio di stima

Considerata la ragione della stima, vendita forzata, lo scrivente ritiene opportuno stimare l'immobile con il metodo di stima comparativa, con immobili simili venduti nella zona.

L'immobile residenziale viene stimato con il parametro prezzo unitario €/metro quadrato, apportando al prezzo scelto una maggiorazione o detrazione per i fattori intrinseci ed estrinseci che influiscono positivamente e/o negativamente.

Il prezzo è stato determinato da rilevazioni eseguite in loco per vendite simili, ovviamente tenendo presente l'esperienza dello scrivente, i fattori intrinseci (anni del fabbricato, tipologia di fabbricato, finiture interne ed esterne, piano etc) e i fattori estrinseci (posizionamento, esposizione e orientamento, se esiste o meno il giardino-cortile, attuale mercato immobiliare), che influiscono a far variare il prezzo unitario.

8.2. Fonti di informazioni

- * Ufficio del Catasto di Milano;
- * SUE (sportello unico edilizia) + Ufficio Condono del comune di Milano, per gli atti edilizi;
- * Agenzie immobiliari del luogo e pubblicazioni del settore di compravendita immobiliare;
- * esperienza del perito estimatore.

8.3. STIMA DELL'IMMOBILE

Ai fini della stima va tenuto presente: l'immobile è sito in zona periferica Nord di Milano, è sito al piano primo (secondo fuori terra), lo stabile è dotato di ascensore; la zona è servita dai mezzi pubblici di trasporto di superficie, è dotata di negozi di vari generi commerciali, **NON** lontano è presente anche la grande distribuzione (supermarket); la zona è ben collegata alla porzione Nord della Lombardia (Varese e Como) mediante strada provinciale Varesina che parte poco distante, inoltre nelle vicinanze vi sono gli accessi autostradali (Varese – Como – Svizzera) e tangenziale Nord di Milano. Lo stabile è dotato di cortile interno per raccolta differenziata e posteggio biciclette dei condomini. L'immobile pignorato è in cattivo stato d'uso, necessita di interventi di ammodernamento per tutti i locali, nuovi apparecchi igienico sanitari, nuovi pavimenti e rivestimenti bagno e zona cottura, sostituzione degli infissi (soprattutto quelli esterni che sono privi di vetro-camera); va eseguita verifica per l'impianto luce, acqua e gas comprensivo dello scaldabagno a gas, visto che **NON** è stato fornito alcun tipo di certificazione ed eventuale loro sostituzione con impianti che rispettino le vigenti normative; inoltre si sono accertate delle macchie di muffa lungo il contorno finestra del bagno; il bene gode di un solo affaccio ed esposizione, fronte Est su via Giorgio Castelli; il parcheggio libero autovetture è alquanto difficoltoso nella zona, ma in via Castelli, fronte edificio, è presente un parcheggio libero che può ricevere un discreto numero di auto. Le parti comuni si presentano in medio stato d'uso.

Unità Immobiliare: Fog. 127 Mapp. 172 Sub 706

Si ritiene congruo stimare il prezzo unitario **€ 1.400,00/mq** da appartamento libero, in quanto occupato da persona priva di titolo opponibile ad un eventuale aggiudicatario.

Il più probabile valore attuale di mercato dell'appartamento:

$$\text{mq } 46,39 \times \text{€}1.400,00/\text{mq} = \text{€ } 64.946,00$$

Stima del più probabile valore commerciale del bene da libero è pari a €64.946,00 che si arrotonda a €65.000,00.

Adeguamento e correzione della stima come previsto nel quesito

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi occulti e per eventuali altri oneri gravanti sul bene, non espressamente considerati dal perito, il tutto come indicato nel quesito assegnato:

$$5\% \text{ di } \text{€ } 65.000,00 = \text{€ } 3.250,00;$$

$$\text{€ } 65.000,00 \text{ meno } 3.250,00 = \text{€ } 61.750,00 \text{ che si arrotonda a } \text{€ } 62.000,00;$$

La stima del bene libero, dedotto l'adeguamento, è pari a € 62.000,00 per arrotondamento;

STIMA DELL'IMMOBILE LIBERO PER LA BASE D'ASTA GIA' DEDOTTO L'ADEGUAMENTO E' PARI A : € 62.000,00 per arrotondamento;

Milano, 27/06/2019

L'esperto
Arch. Vincenzo Roberto Aprile

N. 20 Foto

- Allegato n. 01 Nomina/Quesito del perito estimatore;
- Allegato n. 02 Visura storica immobile + planimetria catastale + estratto di mappa;
- Allegato n. 03 Dichiarazione Agenzia Entrate;
- Allegato n. 04 Dichiarazione del comune di irreperibilità atti edilizi DIA del 07/08/2002;
- Allegato n. 05 Atti edilizi DIA del 17/11/2000 ;
- Allegato n. 06 Morosità rate condominiali;
- Allegato n. 07 Titolo di provenienza;
- Allegato n. 08 Istanza di Liquidazione;

ATTESTAZIONE INVIO COPIA RELAZIONE DI STIMA ALLE PARTI

L'esperto attesta l'invio della copia della relazione di stima al creditore procedente, all'esecutato presso l'indirizzo ove è stato notificato il pignoramento e al custode del bene.



FOTO N. 1



FOTO N. 2



FOTO N. 3



FOTO N. 4



FOTO N. 5



FOTO N. 6



FOTO N. 7



FOTO N. 8



FOTO N. 9



FOTO N. 10



FOTO N. 11



FOTO N. 12



FOTO N. 13



FOTO N. 14



FOTO N. 15



FOTO N. 16



FOTO N. 17



FOTO N. 18



FOTO N. 19



FOTO N. 20