
Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep.

Giudice Delle Esecuzioni:

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001
Abitazione in

Esperto alla stima:

Studio in:

Email:

Pec:

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Corso – Milano - 20.....
Lotto: 001
Corpo: A
Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]
Dati Catastali: foglio , particella , sub

2. Possesso

Bene: Corso – Milano- 20....
Lotto: 001
Corpo: A
Possesso: Al momento del sopralluogo occupato dagli esecutati con i loro figli.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Corso – Milano - 20.....
Lotto: 001
Corpo: A
Accessibilità dell' immobile ai soggetti diversamente abili: no

4. Creditori Iscritti

Bene: Corso – Milano - 20.....
Lotto: 001
Corpo: A
Creditore Procedente:
Creditori Iscritti:

5. Comproprietari non esecutati

Bene: Corso – Milano - 20.....
Lotto: 001
Corpo: A
Comproprietari non esecutati : Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Corso – Milano - 20.....
Lotto: 001
Corpo: A
Misure Penali: nulla risultante dai RR.II.

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Corso – Milano - 20.....

Lotto: 001
Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: si

8. Prezzo al netto delle decurtazioni

Bene: Corso – Milano - 20.....

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 1.150.000,00

Prezzo da occupato: € 920.00,00

Bene in Milano**Lotto 001**

Corso – Milano- 20.....

La seguente relazione viene redatta secondo il modello in uso come richiesto, implementato per una migliore esposizione dei risultati delle indagini effettuate.

LOTTO 001**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Trattasi di un'unità immobiliare a destinazione residenziale posta al piano 3°/S1 in fabbricato residenziale in, zona centrale e di pregio di Milano.

Identificativo corpo: A.**Abitazione di tipo civile[A/2] sita in – Milano- 20...**

Unità immobiliare posta al piano 3° con cantina pertinenziale al piano S1. Composta da ingresso/disimpegno, ampio soggiorno/pranzo con balconata, cucina abitabile, rip./lavanderia, disimpegno notte, una prima camera di dimensioni matrimoniale con bagno interno finestrato, una seconda camera, una terza camera con balcone, un secondo ed un terzo bagno ciechi, oltre a vano cantina pertinenziale al piano seminterrato del fabbricato.

Quota e tipologia del diritto:

-..... **titolare del diritto di usufrutto per 1/1** in separazione dei beni con - C.F. nato a il

-..... **titolare della nuda proprietà per 1/1** in separazione dei beni con - C.F. nata a il

Pignoramento: quota di 1/1 a favore di

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

..... nata a il - Nuda proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

..... nato a il - Usufrutto per 1/1 in regime di separazione dei beni

Descrizione:**Comune di Milano**

Abitazione di tipo civile: Fg., Mapp. sub - Cat A/2, - zona cens. 1 - classe 3, consistenza vani 9 – sup. catastale totale 189 mq, totale escluse aree scoperte 186 mq - rendita € 2.138,13 – n. piano: 3-S1.

Dati derivanti da:

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

- Variazione nel classamento del 17/12/2012 protocollo n. MI0891151 in atti dal 17/12/2012 Variazione di classamento (n. 108196.1/2012)
- Diversa Distribuzione degli spazi interni del 16/12/2011 protocollo n. MI1353196 in atti dal 16/12/2011 Diversa Distribuzione degli Spazi Interni (n. 551676.1/2011)
- Variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario
- Variazione del 14/12/1985 in atti dal 30/09/1999 CLS. FIN.98/99 (N. 26044.3/1985)
- Variazione del 14/12/1985 in atti dal 06/07/1999 CLS. FIN.98/99 (n. 26044.2/1985)
- Variazione del 14/12/1985 in atti dal 23/09/1996 Ampliamento (n. 26044.1/1985)
- Frazionamento e Fusione del 19/10/1974 in atti dal 23/09/1996 (n. 48721.1/1974, scheda n. 48721 porzione A per stralcio di locale), immobili soppressi originari subalterni 9 e 10.

Coerenze dell'abitazione da nord come da scheda:

strada interna del, altra unità; accesso e vano scale comuni per due lati; corte interna comune; altra proprietà;

Salvo errori e come meglio in fatto.

Coerenze del vano cantina da nord come da scheda:

cantina di terzi; corridoio comune; cantina di terzi;

Salvo errori e come meglio in fatto.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

- Alla data del sopralluogo (10.06.2016) l'immobile in oggetto è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU del 16.12.2011 presentata per modifiche interne, a meno della mancata rappresentazione grafica nella scheda delle porzioni controsoffittate; nei locali l'altezza è di mt. 3,00 e non 3,40 come riportato.

(All. C: ultima scheda catastale in atti al NCEU del 16.12.2011 estratta dalla scrivente in data 09.05.2016; precedente scheda catastale del 14.12.1985 presentata per ampliamento; visura catastale estratta dalla scrivente in data 09.05.2016, estratto di mappa.)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

Zona centrale della città Moscovia/Brera, è posto nelle immediatezze di via; quartiere residenziale e direzionale urbano di Milano di pregio e buona appetibilità, caratterizzata da un'edilizia di tipo signorile, dotata di tutti i servizi e ben collegata con il sistema di trasporto pubblico.

Area urbanistica:

a traffico locale con bassa possibilità di parcheggio.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Principali collegamenti pubblici:

Ben collegato con il sistema di trasporto pubblico, attraverso le linee di superficie n; MM.....la più prossima.

Servizi offerti dalla zona:

Buona la presenza di servizi, attività commerciali e direzionali, locali alla moda, presenza di scuole e servizi alla persona.

3. STATO DI POSSESSO:

Lotto 001

La scrivente ha effettuato il sopralluogo in data 10 giugno 2016 ad ore 12.00 a seguito di contatti telefonici e RR1 con gli esecutati.

Alla data del sopralluogo, alla presenza dell'esecutato, la scrivente ha proceduto ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto, con rilievo metrico, a vista e fotografico come da Verbale di sopralluogo allegato sotto "A".

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato occupato dagli esecutati con i loro figli minorenni, come dallo stesso esecutato dichiarato alla scrivente.

- Dall'indagine effettuata presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate, alla data del 18 luglio 2016 **non** risultano contratti di locazione per l'unità in oggetto, dante causa gli esecutati.

(all. A: Verbale di sopralluogo, ispezione agenzia entrate e risposta degli uffici competenti, certificato di residenza)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo agli esecutati e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Milano 1 alla data del 20.08.2016 per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

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 Giudiziale: iscritta a Milano 1 in data ai nn./..... derivante da Decreto Ingiuntivo, atto del rep., a favore di "....." con sede in cf., a carico del solo esecutato per il diritto di usufrutto per 1/1, gravante sul diritto di usufrutto per 1/1 dell'immobile in oggetto, correttamente identificato.**
Importo capitale: € 121.646,19

Importo complessivo: € 166.522,81

Interessi: € 37.111,62

Spese: € 7.765,00

Tasso interesse annuo: 10,16 %

A margine della nota non sono presenti annotazioni.

- ✓ **Ipoteca Volontaria** – Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario
Iscritta a Milano 1 in data **ai nn.**/....., atto del rep. a rogito Notaio di Milano, a favore di "....." con sede in c.f. gravante sulla piena proprietà dell'unità oggetto della presente, a carico degli esecutati:
 quale Terzo datore di ipoteca, per il diritto di nuda proprietà per quota di 1/1
 quale Debitore Ipotecario, per il diritto di usufrutto per quota di 1/1
 Importo capitale € 1.280.000,00
 Importo complessivo € 2.560.000,00
 Tasso interesse annuo 5,328%
 Durata anni 30.
 A margine della nota non sono presenti annotazioni.

- ✓ **Ipoteca legale**: **iscritta a Milano 1 in data** **ai nn.**/..... costituita con atto in data n./..... a favore di "....." con sede in cf. a carico di "....." con sede in cf. per quota di proprietà in ragione di 1/1, gravante sulla piena proprietà dell'immobile in oggetto, correttamente identificato.
 Importo capitale: € 207.519,21
 Importo complessivo: € 415.038,42
 Tasso interesse annuo: 5,756%
 Spese: € 28.379,07
 A margine della nota non sono presenti annotazioni.

- ✓ **Ipoteca Volontaria** – Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario
Iscritta a Milano 1 in data **ai nn.**/....., atto del rep. a rogito Notaio di a favore di "....." con sede in c.f., a carico di "....." con sede in cf. per quota di proprietà in ragione di 1/1, gravante sulla piena proprietà dell'immobile in oggetto, correttamente identificato.
 Importo capitale € 1.640.000,00
 Importo complessivo € 2.952.000,00
 Tasso interesse annuo 4,55%
 Durata anni 14.
 A margine della nota non sono presenti annotazioni.

4.2.2 Pignoramenti:

- ◆ **Pignoramento**: - Atto di Pignoramento Immobiliare del rep. **trascritto a Milano 1 il** **ai nn. ...**/..... promosso da "....." con sede in c.f.

contro gli esecutati sigg. per il diritto di nuda proprietà per quota di 1/1 e per il diritto di usufrutto per quota di 1/1, gravante sulla piena proprietà dell'immobile in oggetto, correttamente identificato.

Pignoramento eseguito per la somma di euro 1.220.951,94 come riportato al quadro D della nota.

- ◆ **Pignoramento:** - Atto di Pignoramento Immobiliare del rep. **trascritto a Milano 1 in data ai nn.** / promosso da nata a c.f., a carico di "....." con sede in cf. per quota di proprietà in ragione di 1/1, gravante sulla piena proprietà dell'immobile in oggetto, correttamente identificato. A margine della nota non sono presenti annotazioni.

Altre trascrizioni:

Nessuna

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

Misure Penali

Nessuna dai RR.II

(all. B: ispezione Agenzia Territorio Milano 1 mediante servizio di consultazione telematica - sintetici + note - aggiornata alla data 20.08.2016)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Lotto 001

Spese scadute:

La scrivente ha provveduto a richiedere all'amministrazione del condominio la posizione debitoria per l'immobile in oggetto, relativa ai soli ultimi due anni di esercizio, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, copia del regolamento condominiale, indicazioni dei millesimi dell'unità, copia delle eventuali certificazioni di conformità degli impianti condominiali se presenti, indicazioni circa la presenza o meno di cause in corso e /o eventuali interventi di manutenzione straordinaria, indicazioni circa la presenza di altri condomini morosi ed indicazioni delle pendenze.

Si riporta quanto comunicato via mail dall'amministratore, al 21.07.2016, come segue:

- pendenze relative all'anno 2015: gestione ordinaria Euro 5.968,36
- pendenze relative all'anno 2015: gestione straordinaria termoregolazione e contabilizzatori: Euro 1.350,12
- pendenze relative all'anno 2016: totale preventivo Euro 7.780,60, rate scadute al 21.07.16: prima, seconda e terza per un totale di Euro 5.835,45
- non vi sono altri condomini morosi
- spese medie condominiali annue circa Euro 8.000,00
- millesimi di proprietà 85,7640
- certificazioni di conformità degli impianti condominiali mancanti
- non vi sono cause in corso e non vi sono in programma interventi di manutenzione straordinaria

Si allega inoltre regolamento condominiale, ricevuto dall'amministratore, alla cui lettura si rimanda.

(all. C: mail di richiesta all'amministrazione, mail di risposta ricevuta: regolamento di condominio)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: non possibile

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

Attestazione Prestazione Energetica:

L'immobile oggetto della presente, con impianto di riscaldamento Condominiale, è risultato dotato (a seguito di interrogazione al CEER – Catasto Energetico Edifici Regionale), al momento del sopralluogo, di Attestato di Prestazione Energetica, redatto dal condominio nel 2010, come segue:

Classe energetica G – ipe 207,35 kWh/mqa, registrato in data codice identificativo valevole sino al 28.07.2020 secondo termini di legge.

(allegato sotto C copia Ape estratta 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, 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.

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo agli esecutari e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Milano 1 alla data del 20.08.2016 per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:

6.1. Attuali proprietari:

- La piena proprietà dell'unità immobiliare in oggetto è pervenuta agli esecutari sigg. per il diritto di nuda proprietà per quota di 1/1 eper il diritto di usufrutto per quota di 1/1, in atto in regime di separazione dei beni, con atto di compravendita a rogito Notaio di Milano in data rep., da con sede in c.f., **trascritto a Milano 1 in data ai nn./.....**

In atto si legge quanto segue: " in Comune di Milano, nel fabbricato sito in, così identificati: - appartamento sito al piano terzo composto da 5 locali e servizi con annesso un vano cantina al piano cantinato. Censito al catasto fabbricati del detto Comune al foglio ..., particella, subalterno, 2, piano 3-S1, zona censuaria 1, categoria A/2 classe 3, vani 9, rendita catastale 2.138,13. Al presente atto si allega sotto C la planimetria di riferimento dei sopra descritti immobili, la quale planimetria risulta depositata in

Catasto a seguito di denuncia in data 16.12.2011 e che risulta essere l'ultima planimetria in atti.

Si legge inoltre: " quanto ad euro 1.209.525,21, somma che parte venditrice accolla a parte acquirente che accetta la quota in linea capitale del finanziamento concesso da, di cui all'atto mio rogito in data rep.,....."

Prezzo Convenuto € 2.389.525,21

Al quadro D della nota di trascrizione, anche ai fini della pubblicità immobiliare, si riporta quanto segue:

"I PATTI CHE REGOLANO LA PRESENTE VENDITA SONO I SEGUENTI: A) LA VENDITA VIENE EFFETTUATA A CORPO E NON A MISURA, NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI QUANTO ALIENATO SI TROVA, CON TUTTI I DIRITTI, AZIONI, RAGIONI, ACCESSORI ED ACCESSIONI, FISSI E INFISSI, PERTINENZE E DIPENDENZE, SERVITU' ATTIVE E PASSIVE LEGALMENTE COSTITUITE. E' COMPRESA NELLA VENDITA LA PROPORZIONALE QUOTA DI COMPROPRIETA' IN TUTTI GLI ENTI E SPAZI CONDOMINIALI AI SENSI DELL'ART. 1117 E SEGG. COD. CIV. E DEL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO VIGENTE, SULLE PARTI COMUNI DELLO STABILE DI CUI FANNO PARTE LE UNITA' IMMOBILIARI IN OGGETTO. LA PARTE ACQUIRENTE DICHIARA DI BEN CONOSCERE ED ACCETTARE IL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO DELLO STABILE DI CUI FANNO PARTE LE PORZIONI IMMOBILIARI QUI IN CONTRATTO, ED IN PARTICOLARE DELLE RELATIVE CLAUSOLE CHE STABILISCONO LIMITAZIONI ANCHE CON RIFERIMENTO ALLE PROPRIETA' ESCLUSIVE. B) PROPRIETA', POSSESSO E MATERIALE GODIMENTO DI QUANTO IN OGGETTO SI TRASFERISCONO IN CAPO ALLA PARTE ACQUIRENTE CON IL GIORNO D'OGGI CON TUTTI GLI EFFETTI UTILI ED ONEROSI. C) LA PARTE VENDITRICE, COME SOPRA RAPPRESENTATA, CON OGNI GARANZIA COME PER LEGGE ANCHE PER I CASI DI EVIZIONE E MOLESTIA, DICHIARA E GARANTISCE CHE QUANTO ALIENATO E' DI SUA PIENA ED ESCLUSIVA PROPRIETA' FRANCO E LIBERO DA PESI, VINCOLI, SERVITU' APPARENTI E NON APPARENTI, DEBITI, ARRETRATI DI IMPOSTE, TASSE E QUOTE CONDOMINIALI SIA DI ORDINARIA CHE DI STRAORDINARIA AMMINISTRAZIONE, IPOTECHE, TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI O DIRITTI DA TERZI LEGITTIMAMENTE VANTATI, NONCHE' DA DIRITTI DI PRELAZIONE DI CUI ALL'ART. 3 LETTERA G) DELLA LEGGE 9 DICEMBRE 1998 N. 431, AD ECCEZIONE: * DELL'IPOTECA VOLONTARIA ISCRITTA PRESSO L'UFFICIO PROVINCIALE DI MILANO-CIRCOSCRIZIONE DI MILANO 1 IN DATA 2006 - REGISTRO GENERALE N. - REGISTRO PARTICOLARE N. DI COMPLESSIVI EURO 2.952.000,00= A FAVORE DELLA; * DELL'IPOTECA LEGALE ISCRITTA PRESSO L'UFFICIO PROVINCIALE DI MILANO-CIRCOSCRIZIONE DI MILANO 1 IN DATA - REGISTRO GENERALE N. - REGISTRO PARTICOLARE N. DI COMPLESSIVI EURO 415.038,42= A FAVORE; * DEL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE TRASCRITTO PRESSO L'UFFICIO PROVINCIALE DI MILANO-CIRCOSCRIZIONE DI MILANO 1 IN DATA - REGISTRO GENERALE N. - REGISTRO PARTICOLARE N. A SEGUITO VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI DEL TRIBUNALE DI MILANO IN DATA.....REPERTORIO N. A FAVORE, NATA A"

Si rimanda al titolo allegato sotto B per conoscenza di tutto quanto in esso contenuto.

(all. B: copia conforme atto di provenienza reperita dalla scrivente presso la conservatoria dei RRll e nota di trascrizione estratta dalla scrivente)

6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):

- o Alla "....." con sede in c.f., la piena proprietà del bene in oggetto è pervenuto dal sig. con atto di compravendita in data, a rogito Notaio di Milano rep. .../....., **trascritto a Milano 1 il ai nn...../.....**
Al quadro D della nota si legge: "si precisa che all'immobile descritto nel quadro B è annesso vano di cantina al piano cantinato."
- o Al sig. la piena proprietà del bene in oggetto è pervenuto per SucceSSIONE in morte della madre, deceduta in data, denuncia di successione del rep., **Trascritta a Milano 1 in data ai nn./....**
- o Accettazione Tacita di Eredità **trascritta a Milano 1 in data ai nn./....** a favore di ed a carico di
- o Alla sig.ra la piena proprietà del bene in oggetto, (all'epoca identificato al subalterno 9 porzione A per stralcio di locale all'U.T.E. con scheda

di variazione registrata il 19.10.1974 n. 48721), pervenne da per atto di compravendita a rogito dott. Notaio in Milano, in data rep.
trascritto a Milano 1 in data ai nn./.....

(all. B: note di trascrizioni dei titoli estratte dalla scrivente)

- ✓ Continuità delle trascrizioni: SI

7. PRATICHE EDILIZIE:

La scrivente ha presentato istanze accesso atti presso gli uffici condono e presso gli uffici edilizi preposti del comune di Milano in data 12 maggio 2016 per la visione sia degli atti di fabbrica che delle successive modifiche per l'unità in oggetto.

Come rinvenuto dagli uffici preposti, si riporta quanto segue:

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto è stato edificato, anteriamente al 1 settembre 1967, risalente agli anni '30 del 900 come segue:

- Licenza Edilizia N. 9157 rilasciata in data 30.09.1937 atti 163117/31291 alla "....." per realizzazione di fabbricato ad uso Abitazione.
- Nulla Osta di Occupazione N. 536 rilasciato in data 16.12.1938 atti 215007/35217/1938 alla "....." visto il Nulla Osta in data 30.09.1937 atti 163117/3129.

Si riporta che alla data della presente gli uffici preposti hanno reperito alla scrivente solamente la licenza edilizia e il nulla osta di abitabilità, senza i relativi tipi grafici (con riserva di immediata integrazione qualora gli uffici rinvergano i tipi grafici richiesti)

Successivamente il bene staggito è stato fatto oggetto delle seguenti modifiche come rinvenute dagli uffici preposti:

- ✓ Concessione Edilizia in Sanatoria N. 18711 rilasciata in data 01.10.1998 Atti n. 30906.400/86, al sig., per ampliamento-formazione di veranda su balcone con rimozione serramento. (Domanda di Condono pg. 30906.400/86 del 01.02.1986).
- ✓ DIA per modifiche interne presentata da "....." in data 05.01.2007 PG. 11461/2007 e successiva DIA in Variante presentata in data 26.06.2008 PG. 517987/2008.
- ✓ Dichiarazione di Fine Lavori-certificazione di Collaudo finale presentata in data 09.10.2008 PG. 785335/2008 relativa alle denunce di cui sopra.

(allegati sotto C: istanza accesso atti edilizi, istanza accesso atti condono, Licenza edilizia, Nulla Osta di Occupazione, Concessione in Sanatoria con tipi grafici allegati, Dia del 2007 con tipi grafici, Dia in variante del 2008 con tipi grafici, Dichiarazione di Fine lavori-collaudo)

7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale

Identificativo corpo: A

Alla data del sopralluogo (10.06.2016) l'immobile in oggetto è risultato corrispondente ai titoli edilizi di cui sopra.

Alla data del sopralluogo l'immobile è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU presentata a seguito dell'ultima Dia a meno della

mancata rappresentazione grafica nella scheda delle porzioni controsoffittate; nei locali l'altezza è di mt. 3,00 e non 3,40 come riportato.
Aggiornamento catastale tramite procedura Docfa, costo indicativo euro 600,00 circa.

Gli immobili oggetto della presente, secondo il vigente PGT del Comune di Milano, risultano azzonati in Ambito NAF nuclei di antica formazione – Interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia e nuova costruzione (Art. 13.2.d)- mantenimento o ripristino delle cortine edilizie (Art. 13.3.a)

Descrizione: di cui al punto A

L'unità in oggetto è parte di un fabbricato d'epoca di tipologia signorile risalente ai primi decenni del '900.

Zona centrale della città Moscova/Brera, è posto nelle immediatezze di via; quartiere residenziale e direzionale urbano di Milano di pregio e buona appetibilità, caratterizzata da un'edilizia di tipo signorile, dotata di tutti i servizi e ben collegata con il sistema di trasporto pubblico.

Il fabbricato condominiale, con giacitura a L, con accesso daè dotato di un cortile interno, servizio di portineria e si compone di sette piani fuori terra, oltre al piano interrato.

L'unità in oggetto, ristrutturata qualche anno fa, di tipo signorile con materiali e finiture di buona qualità, è posta al piano 3° con triplice affaccio, a nord sulla strada interna del, ad ovest su e ad est sulla corte interna comune.

E' risultata composta, al momento del sopralluogo, da un ingresso /disimpegno controsoffittato con inserimento di faretti, un ampio soggiorno/pranzo con balconata ad arco, una cucina abitabile, un locale rip./lavanderia, un disimpegno notte controsoffittato con inserimento di faretti, una prima camera di dimensioni matrimoniale con bagno interno finestrato (attrezzato con lavabo, vaso, bidet, piatto doccia in muratura e vasca), una seconda camera, una terza camera con balcone, un secondo ed un terzo bagno ciechi controsoffittati ad h. 240 (entrambi attrezzati con lavabo, vaso, bidet e doccia in muratura).

Al piano seminterrato, con accesso dal cortile comune interno, si trova il vano cantina pertinenziale, con pavimenti in battuto di cemento, porta di accesso in doghe di legno, dotato di luce interna.

H. interna mt. 3,00 circa, (i plafoni dei locali sono controsoffittati) con porzioni ribassate ad h. 2,60 ed h. 2,40 circa.

L'unità sviluppa una superficie lorda commerciale di mq 189,00 circa.
Superficie lorda complessiva di circa mq 202,00

Caratteristiche descrittive corpo A:

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si

presenta in buono stato di conservazione e manutenzione, ristrutturata qualche anno fa con materiali e finiture di design e buona qualità.

N.B. si segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato (in via esemplificativa ma non esaustiva: sanitari, caloriferi, split, porte, placchette imp. Elettrico ecc) potrebbe non essere disponibile all'immissione in possesso perché precedentemente asportati.

Plafoni (componente edilizia):

Controsoffittati, rasati e tinteggiati.

Pareti (interne):

Porzioni ribassate con controsoffitti rasati, tinteggiati, con inserimento di faretti

Rivestimento (componente edilizia):

intonacate a gesso e tinteggiate

Rivestimento in tessere di mosaico tipo Bisazza, sino ad H. 2,20 mt. circa
Ubicazione: bagni
condizione: buone

Pavim. Interna

materiale: doghe lunghe di parquet tipo rovere grigio sbiancato, posato a correre, con zoccolini laccati bianchi opachi in tutti i locali
Condizioni: buone

Infissi esterni:

tipologia: serramenti a battente ed a vasistas in legno con doppi vetri;

condizioni: buone

protezione: tapparelle in pvc motorizzate con zanzariere

condizioni: buone

Infissi interni:

tipologia: a battente ed a scorrere interno muro laccate lucide bianche con stipiti bianchi opachi; a scorrere esterno muro laccata lucida rossa in cucina.

condizioni: buone

Porte di primo ingresso:

tipologia e materiale: portoncino blindato pannellato sulle due facce

condizioni: buone

Impianti:

Elettrico (impianto):

tipologia: sottotraccia, frutti BTicino

condizioni: a semplice vista "a norma", si consiglia tuttavia verifica.

Certificazioni: non rinvenute

Idrico (impianto):

tipologia: sottotraccia

alimentazione: lavello cucina apparecchi sanitari, lavatrice

Aria/Condizionata (impianto):

presente predisposizione a split e canalizzata

Acqua calda sanitaria (impianto):

tipologia: autonomo – con caldaia murale a gas sul balcone sul retro

Certificazioni: non rinvenute

Termico (impianto):

tipologia: centralizzato con elementi radianti – caloriferi a piastra tipo "runtal" dotati di termovalvole

condizioni: buone

Certificazioni: non rinvenute

Allarme (impianto):

Presente

TV:

Centralizzato

Citofono (impianto):

videocitofono

Rivestimento facciata
 fabbricato su strada
 (componente edilizia):Rivestimento in lastre di marmo grigio sino al piano primo, in
 mattoncini tipo paramento per i restanti piani color panna con
 marcapiani in marmo e cemento
 condizioni: buone

Atrio e parti comuni
 (componente edilizia):Rivestimento in lastre di marmo a tutta altezza, pavimentazione
 in lastre di marmo. Rivestimento alzate e pedate vano scala in
 marmo.
 condizioni: buone

Portone di ingresso: tipologia: portone a doppio battente in metallo micaceo con
 specchiature in vetro
 condizioni: buone

Portineria presente

Ascensore (impianto): presente
 presente ascensore di servizio con sbarco su balconcino comune

Stato di conservazione sul retro
interna del bene:

buono

Stato di conservazione
e manutenzione parti
comuni:

buono

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 (secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda circa	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa
Abitazione	Sup. lorda di pavimento	183,30	100%	183,30
Terrazzi	sup lorda di pavimento	13,24	30%	3,97
Cantina	sup lorda di pavimento	5,54	25%	1,38
TOTALE		202,08		188,65
				Arrotondata 189,00

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.

È 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 ribasso delle quotazioni e delle trattative e del periodo di crisi 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, catasto di Milano; Borsino Immobiliare di Milano zona Turati/Moscova/Repubblica
- Osservatori del mercato:
 - Rilevazione prezzi degli Immobili sulla piazza di Milano e Provincia – 2° semestre 2015 – TeMa scpa Camera di Commercio
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 2° semestre 2015 zone Turati/Moscova/Venezia/Brera

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, la scrivente ritiene di 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 (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) e della particolarità di una vendita giudiziaria, il seguente più probabile valore venale attuale a corpo e non a misura:

8.3 Valutazione corpi: Lotto 001**A**

Stima sintetica comparativa parametrica

Destinazione	Superficie Commerciale lorda circa	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione di tipo civile con cantina pertinenziale [A2]	189,00	€ 6.500,00	€ 1.228.000,00
TOTALE	189,00	€ 6.500,00	€ 1.228.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 1.228.000,00
Valore corpo	€ 1.228.000,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 1.228.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 1.228.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie commerciale Lorda circa	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione	189,00	€ 1.228.000,00	€ 1.228.000,00

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, la scrivente riporta un adeguamento della stima del 5% dovuto all'assenza di garanzia per vizi, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito.

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del <u>5%</u> per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per eventuali differenze costi/oneri catastali:	- € 61.425,00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, edilizia e/o catastale a carico dell'acquirente – indicative:	- € 600,00
Costi di cancellazione oneri e formalità a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Pendenze Condominiali:	- € 11.803,81

pendenze relative all'anno 2015 - gestione ordinaria Euro

5.968,36;

pendenze relative all'anno 2016 - rate scadute al 21.07.16:

prima, seconda e terza per un totale di Euro 5.835,45

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, 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:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto
in cui si trova:

€ 1.154.171,19

Arrot. € 1.150.000,00

La sottoscritta al fine di rispondere al quesito postogli dal GE, segnala il valore di mercato nel caso l'immobile sia da considerarsi occupato con titolo, ritenendo opportuna una riduzione del valore di mercato su determinato, desunta dalla pubblicistica tecnica di settore, pari al 20%, pertanto:

€ 920.000,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":

€ 1.150.000,00

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, 22 agosto 2016

l'Esperto nominato

.....

Si allegano i seguenti documenti:

Allegato A

.....

Allegato B

.....

Allegato C

.....

Allegato D

.....

Invio perizia alle parti