

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da

OMISSIS

Contro

OMISSIS e

OMISSIS

R.G.E. 2688/2014

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 11.12.2018 ore 13.10

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Idamaria Chieffo**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

LOTTO UNICO

In Comune di Milano – Via Padova n.191

Appartamento posto al piano terra (1°f.t.) con annesso vano cantina al piano interrato direttamente comunicante



Esperto alla stima: **Arch. Diego Emilio Fiore**
Codice fiscale FRIDML61T18F205Y
Studio in Via Morosini 29 - Milano
Telefono 025517075
Email: df@fbarchit.it
Pec diego.fiore@pct.pecopen.it

INDICE SINTETICO

Dati Catastali**LOTTO UNICO**

Bene in: Comune di Milano **via Padova n. 191 - appartamento al piano terra (1° f.t.) con annesso vano di cantina direttamente comunicante**

Categoria: A/4 [Abitazioni di tipo popolare]

Dati Catastali: **foglio 203, particella 142, subalterno 709.**

Diritto e quota

Piena proprietà per **1/2 di OMISSIS**

Piena proprietà per **1/2 di OMISSIS**

Stato di possesso

Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare risultava libera (occupata dai Sig.ri OMISSIS e OMISSIS in qualità di proprietari e debitori esegutati).

Contratti di locazione in essere

Nessuno.

Comproprietari

Nessuno.

**Conformità edilizia
non conforme****Conformità catastale
non conforme****Prezzo complessivo al lordo delle decurtazioni del lotto unico**

Euro	73.238,55
------	-----------

Prezzo al netto delle decurtazioni del lotto unico

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

Prezzo di vendita del lotto nello stato "libero":	Euro	63.735,05
--	-------------	------------------

Prezzo di vendita del lotto nello stato "occupato":	Euro	47.801,28
---	------	-----------

BENE IN MILANO
Via Padova n.191

LOTTO UNICO - Appartamento posto al piano terra (1^of.t.) con annesso vano cantina al piano interrato

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Abitazione di tipo popolare [A4] sita in Milano - Via Padova 191

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS nato in OMISSIS il 20/01/1971, Cod. Fisc OMISSIS

1/2 di OMISSIS nata in OMISSIS il 16/02/1973, Cod. Fisc OMISSIS

Ulteriori informazioni sui debitori:

Dai certificati di residenza e stato di famiglia richiesti presso il Comune di Milano ed acquisiti in data 6.02.2018, è stato appurato che i Sig.ri OMISSIS e OMISSIS (debitori esegutati) risultano residenti in Comune di Milano, Via Padova 191 e che la famiglia anagrafica è composta dai debitori stessi e da OMISSIS nato il 9/10/2009 a Milano.

Da ispezione ipotecaria telematica effettuata dallo scrivente non risultano cause pendenti relative a domande trascritte o assegnazione di casa al coniuge.

Eventuali comproprietari: Nessuno

(ALL. 1 - Certificato contestuale di residenza e stato di famiglia (OMISSIS);

ALL. 2 - Certificato contestuale di residenza e stato di famiglia (OMISSIS);

ALL. 3 - Ispezione ipotecaria sull'immobile Sub. 705; ALL. 4 - Ispezione ipotecaria sull'immobile Sub. 709)

Identificato al catasto Fabbricati

Intestazione:

OMISSIS nato in OMISSIS il 20/01/1971, Cod. Fisc OMISSIS, Proprietà per 1/2:

OMISSIS nata in OMISSIS il 16/02/1973, Cod. Fisc OMISSIS, Proprietà per 1/2

foglio 203, particella 142, subalterno 709, indirizzo VIA PADOVA n. 191 piano: S1-T, comune MILANO, categoria A/4, classe 3, consistenza 3 vani, superficie catastale Totale: 41 m² Totale escluse aree scoperte: 41 m² - rendita Euro 278,89

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Situazione dell'unità immobiliare dal 19/09/2006 derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/09/2006 protocollo n. MI0548747 in atti dal 19/09/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 59563.1/2006);

Situazione dell'unità immobiliare dal 19/09/2005 derivante da: VARIAZIONE del 19/09/2005 protocollo n. MI0620551 in atti dal 19/09/2005 FUSIONE- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 107701.1/2005)

Note: Come indicato nella visura catastare dell'unità immobiliare il Sub. 709 deriva dalla soppressione dei precedenti Subb. 701 e 705.

Confini:

dell'appartamento: appartamento di proprietà di terzi, altro appartamento di proprietà di terzi al sub. 706, altro appartamento di proprietà di terzi, cortile interno alla particella 142;

della cantina: cantina di proprietà di terzi, corridoio comune d'accesso, terrapieno verso i fabbricati alle particelle 338 e 348, terrapieno verso il cortile alla particella 142.

(ALL. 5 - Visura storica per subalterno; ALL. 6 - Planimetria catastale; ALL. 7 – Videomap/estratto di mappa)

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

In comune di Milano nel fabbricato condominiale di Via Padova n.191, appartamento posto al piano rialzato composto da un vano oltre soppalco, cucina e servizio, con annesso vano cantina al piano interrato.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

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

Importanti centri limitrofi: Via Padova si trova alla periferia Nord-Est di Milano

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Principali collegamenti pubblici: Bus linee 44 – 51 e 53 - - 35 metri circa, Bus linea 56 – 35 metri circa; Metropolitana MM2 Cimiano – 400 metri circa.

Servizi offerti dalla zona: I.C. in Via Padre Placido Riccardi, liceo classico "Caravaggio" in Via Prinetti, Scuola elementare in Via Vincenzo Russo, scuola media in Via OMISSIS Pontano, Supermercato "Coop" in Via Palmanova, farmacia in Via Bernardo Celentano.

3. STATO DI POSSESSO

Occupato dai debitori (considerato libero al decreto di trasferimento).

Note: Da verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Gorgonzola, lo scrivente ha appurato che i Sig.ri OMISSIS e OMISSIS, relativamente all'immobile in oggetto, non risultavano essere danti causa in alcun contratto di locazione.

(ALL. 8 - Comunicazione agenzia delle Entrate)

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 a favore di **OMISSIS** contro **OMISSIS** e **OMISSIS** in forza di atto a garanzia di mutuo fondiario Notaio Dott. OMISSIS in data 21.06.2006 n. 15410/7087, **iscritta a Milano 1 in data OMISSIS ai nn. OMISSIS**

Importo ipoteca: Euro 247.500,00

Importo capitale: Euro 165.000,00

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di **OMISSIS** contro **OMISSIS** e **OMISSIS**
Derivante da: atto giudiziario del 14.08.2014 nn. 16714
Trascritto a Milano 1 in data OMISSIS ai nn. OMISSIS

4.2.3 Altre trascrizioni: **Nessuna.**

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipo catastale in atti: **Nessuna.**

4.3 Misure Penali: **Nessuna.**

5 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Euro 390,00 circa

Spese ordinarie scadute: Euro 2.894,42

Millesimi di proprietà: 6.86

Note: Da informazioni assunte dall'amministratore si rileva che in merito alla situazione debitoria del condominio *"allo stato esistono altre 3 procedure esecutive immobiliari, i debiti verso fornitori ammontano a circa 100.000 euro"*

Per maggiori informazioni: Amministratore OMISSIS – Via OMISSIS – 20139 Milano
- tel. OMISSIS - email: OMISSIS

Lo scrivente evidenzia che il futuro aggiudicatario delle porzioni immobiliari facenti parte del Lotto dovrà attivarsi ed acquisire presso l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico degli immobili 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.

(ALL. 9 – Estratto conto spese condominiali scadute)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Note Indice di prestazione energetica Per l'immobile in oggetto non risulta redatto alcun Attestato di Prestazione Energetica. Per effetto del D.d.u.o - Decreto dirigenziale unità operativa 18.01.2016 n. 224 (Integrazione delle disposizioni in merito alla disciplina per l'efficienza energetica degli edifici approvate con decreto 6480 del 30.07.2015) punto 1 (Obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica) - punto 1.1 - l'APE non risulta necessario e non sussiste l'obbligo di allegazione. Lo scrivente si rende tuttavia disponibile a redigere successivamente il certificato e si rimette alle disposizioni dell'Ill.mo Giudice nel merito.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 4212004: No

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Proprietari attuali: OMISSIS - proprietà per la quota di 1/2, **OMISSIS** - proprietà per la quota di 1/2 **dal 21.06.2006**.

In forza di atto a rogito Notaio Dott. OMISSIS in data 21.06.2006 rep nn. 15409/7086 – **trascritto a Milano 1 in data OMISSIS ai nn. OMISSIS**

(ALL. 10 - Atto di provenienza)

Proprietari precedenti (Sub.701 – cantina):

OMISSIS - proprietà per la quota di 1/1 **dal 12.05.2005 al OMISSIS**

In forza di atto a rogito Notaio Dott. OMISSIS in data 12.05.2005 rep nn. 13483/5824 – registrato a Gorgonzola il OMISSIS n. OMISSIS serie 1T - **trascritto a Milano 1 in data OMISSIS ai nn. OMISSIS**

Note: Con l'atto di cui sopra il Sig. OMISSIS acquistava il Sub. 701 dal Sig. OMISSIS.

Proprietari precedenti (Sub.701 – cantina):

OMISSIS - proprietà per la quota di 1/1 **dal 4.04.1990 al OMISSIS**

In forza di atto a rogito Notaio Dott. OMISSIS in data 4.04.1990 rep nn. 55569 **trascritto a Milano 1 in data OMISSIS ai nn. OMISSIS**

Note: Con l'atto di cui sopra il Sig. OMISSIS acquistava il Sub. 701 dai Sig. ri OMISSIS OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS.

Proprietari precedenti (Sub.705 – appartamento):

OMISSIS - proprietà per la quota di 1/1 **dal 10.03.2005 al OMISSIS**

In forza di atto a rogito Notaio Dott. OMISSIS in data 10.03.2005 rep nn. 13163/5642 – registrato a Gorgonzola il OMISSIS n. OMISSIS serie 1T **trascritto a Milano 1 in data OMISSIS ai nn. OMISSIS**

Note: Con l'atto di cui sopra il Sig. OMISSIS acquistava il Sub. 705 dalla Sig.ra OMISSIS.

Proprietari precedenti (Sub.705 – appartamento):

OMISSIS - proprietà per la quota di 1/1 **dal 15.02.1988 al OMISSIS**

In forza di successione in morte del Sig. OMISSIS deceduto in data 15.02.1988 – denuncia di successione in data 25.07.1988 n. OMISSIS

Note: Come riportato sulla certificazione notarile contenuta in atti, la denuncia di successione di cui sopra non risulta trascritta.

In merito alla successione di cui sopra risulta:

Accettazione tacita di eredità da parte della Sig.ra OMISSIS con atto

Notaio Dott. OMISSIS in data 10.03.2005 rep nn. 13162/5641 – **trascritta a Milano 1 in data OMISSIS ai nn. OMISSIS**

7. PRATICHE E CONFORMITA' EDILIZIA/CATASTALE

Premesso che:

- lo scrivente, in seguito di indagini effettuate presso i pubblici uffici, avendo rilevato l'esistenza di numerose pratiche edilizie relative all'immobile, in data 5.03.2018 presentava n° 2 richieste di accesso atti presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Milano di cui una per richiedere la Licenza Edilizia originaria del fabbricato (**ALL. 11 - Richiesta Accesso Atti Pg. 106238/16 del 5.03.2018 L.E. originaria**) e l'altra per richiedere successiva DIA zonale del 17.03.2005 relativa a modifiche successive all'unità oggetto di procedura (**ALL. 12 - Richiesta Accesso Atti Pg. 106273/17 del 5.03.2018 per DIA Pg. 265933/05 del 17.03.05**);

- in pari data presentava ulteriore Richiesta di Accesso Atti presso l'Ufficio Condono del Comune di Milano (**ALL. 13 - Richiesta Accesso Atti Off. Cond. Pg.107142-18 del 5.3.17 per P.d.C. in sanat. Pg.1228687/04 del 9.12.2004**);

- a seguito dei solleciti del sottoscritto veniva comunicato dall'Ufficio Visure che la DIA Zonale del 17.03.2005 era archiviata presso il Municipio 2 di Milano, dove lo scrivente veniva informato che la DIA zonale di cui sopra non risultava nemmeno presso i loro Uffici, essendo stata trasmessa a suo tempo allo Sportello Edilizia Privata del Comune di Milano;

- in data 16.04.2018 lo scrivente inoltrava quindi ulteriore richiesta presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Milano (**ALL. 14 - Richiesta Accesso Atti Pg. 172134/2018 del 16.04.18 per DIA Pg. 265933/05 del 17.03.05**);

- in data 31.07.2018 riceveva comunicazione dal S.U.E. con la quale si informava che da ricerche effettuate presso gli archivi e uffici interessati la pratica edilizia relativa alla Licenza Edilizia originaria richiesta risultava irreperibile "*precisando che l'immobile in questione faceva parte dell'Ex Comune di Crescenzago*" (**ALL. 15 - Lettera irreperibilità Licenza Edilizia originaria**);

- alla data odierna, in merito alla DIA Zonale del 17.03.2005, le due richieste presentate in data 5.03.2018 e 16.04.2018 non sono state ancora evase dall'Ufficio Visure e **non è stato possibile effettuare visura degli atti edilizi**; lo scrivente si impegna quindi ad integrare la relazione di stima del bene oggetto della presente procedura non appena il fascicolo edilizio richiesta sarà reso disponibile per la visura.

Tutto ciò premesso, dai documenti sino ad oggi reperiti, l'immobile oggetto della presente, successivamente alla costruzione del fabbricato, è stato oggetto di interventi edilizi in forza di:

Permesso di Costruire in Sanatoria N. 5 dell'11.01.2010 – Atti 1228687.0/04

Domanda di condono presentata il 9.12.2004 per frazionamento dell'unità immobiliare al piano terra con creazione di nuovi servizi igienici con demolizione di Wc esistente: formazione di soppalco nelle due unità immobiliari rispettivamente di mq 8.92 (Sub.706) e mq 9.73 (Sub.705).

Al Permesso di costruire in sanatoria di cui sopra risulta allegata:

- Dichiarazione necessaria al rilascio della certificazione di agibilità presentata in data 1.03.2010 dalla Sig.ra OMISSIS, intestataria del Permesso di Costruire in Sanatoria N.5 dell'11.01.2010;
- Certificato di abitabilità – Agibilità per Permesso di Costruire in Sanatoria rilasciato in data 1.03.2010

N.B. In merito al P.d.C. in sanatoria di cui sopra, lo scrivente segnala che lo stesso risulta presentato precedentemente alla DIA (Prot. 265933/2005 del 17.03.2005) ma rilasciato successivamente a quest'ultima.

(ALL. 16 – P.d.C. in Sanatoria N. 5 dell'11.01.2010 con allegati e tavole + Certificato di Abitabilità dell'1.03.2010)

DIA zonale del 17.03.2005 – Prot. 265933/2005

Intestazione: OMISSIS

Richiesta depositata al Consiglio di Zona 2 in data 17.03.2005 per collegamento di unità immobiliare con le cantine tramite realizzazione di scala interna e demolizione di tavolato divisorio tra cantine.

La pratica riguarda immobile al piano T-S1 al fg. 203, map. 142, subb. 701-705

N.B. Lo scrivente segnala che della DIA di cui sopra ha rinvenuto solo fotocopia allegata al Permesso di Costruire in sanatoria N. 5 dell'11.01.2010; alla stessa non risultavano allegate tavole grafiche necessarie per verificarne la conformità con lo stato dei luoghi ne erano indicati gli esiti.

(ALL. 17 - DIA zonale del 17.03.2005 – Prot. 265933/2005)

7.1 Conformità edilizia

Per l'immobile in oggetto non dichiara la conformità edilizia.

Nel corso del sopralluogo effettuato in data 7.05.2018 lo scrivente ha rilevato le seguenti difformità rispetto a quanto rappresentato nelle tavole allegate al Permesso di Costruire in Sanatoria N. 5 dell'11.01.2010: l'altezza interna tra il pavimento e l'intradosso della soletta del soppalco risulta di m. 2,00 contro i m.2,05 indicate nelle tavole; l'altezza interna tra il pavimento del soppalco e il soffitto risulta pari a m. 1,27 contro m. 1,30 indicato nelle tavole.

Si segnala inoltre che alla data del sopralluogo, la cantina senza caratteristiche di abitabilità, era utilizzata impropriamente come ulteriore camera da letto.

Note: Lo scrivente prende atto del rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria N. 5 dell'11.01.2010 e del relativo Certificato di Abitabilità/Agibilità; ha tuttavia rilevato che il soppalco, anche da progetto in sanatoria approvato, non risulta conforme per altezza sia all'art. 38 del precedente Regolamento Edilizio vigente dal 1999, sia all'art. 99 del vigente Regolamento Edilizio del 2006.

Regolarizzabili mediante: in considerazione del rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria e delle altezze di progetto derogate e delle minori altezze rilevate e, a parere dello scrivente, non ulteriormente sanabili e in considerazione dell'impossibilità ad oggi di visionare l'ultima pratica edilizia presentata, ovvero DIA zonale del 17.03.2005 – Prot. 265933/2005 completa delle tavole allegate, verrà previsto un deprezzamento sul valore dell'immobile nel capito 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima.

7.2 Conformità catastale

Per l'immobile in oggetto non dichiara la conformità catastale.

Nel corso del sopralluogo effettuato in data 7.05.2018 lo scrivente ha rilevato le seguenti difformità rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale: l'altezza interna tra il pavimento e l'intradosso della soletta del soppalco risulta di m. 2,00 contro m.2,05 indicate nelle tavole; l'altezza interna tra il pavimento del soppalco e il soffitto risulta di m. 1,27 contro m. 1,35 indicato nelle tavole.

Regolarizzabili mediante: DOCFA per migliore identificazione

Presentazione DOCFA + diritti catastali: Euro 750,00

Oneri Totali: Euro 750,00

7.3 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Approvazione PGT con delibera n. 16 del 22.05.2012 - Avviso di approvazione definitiva del 21.11.2012 pubblicato sul BURL. n.47
Zona omogenea:	TRF – Tessuto urbano di Recente Formazione

Descrizione LOTTO UNICO
**Appartamento posto al piano terra (1°f.t.) con annesso vano cantina
 al piano interrato.**

DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

Il fabbricato di cui è parte l'immobile oggetto della presente procedura fa parte di un più ampio contesto edilizio a destinazione prevalentemente residenziale composto da due corpi di fabbrica di 5 piani fuori terra oltre a piano seminterrato destinato a cantine, con cortile centrale comune e ulteriore cortile posteriore, retrostante il secondo corpo di fabbrica. Entrambe gli edifici presentano tipologia a ballatoio e, sul fronte strada rivolto verso Via Padova si rileva la presenza di attività commerciali poste al piano terra del fabbricato. L'accesso al complesso edilizio avviene da Via Padova per mezzo di cancello in ferro e vetri con anta singola a battente ed apertura manuale. Il primo cortile è raggiungibile per mezzo di androne passante dove si trova il primo vano scala che distribuisce gli appartamenti posti nel primo corpo di fabbrica, prospiciente il lato strada. Superato il primo cortile, un corridoio passante consente di raggiungere il secondo corpo di fabbrica di cui è parte l'immobile oggetto della presente procedura.

Il fabbricato è stato costruito anteriormente all'1 settembre 1967 (presumibilmente tra il 1910 e 1930).

L'intero fabbricato è composto da n. 6 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 ed interrati n. 1.

Stato di manutenzione generale del fabbricato: **sufficiente**.

DESCRIZIONE DELL'APPARTAMENTO

L'appartamento oggetto della presente procedura è posto al piano terra (primo fuori terra) del fabbricato ed è accessibile dal cortile comune posteriore (retrostante il secondo corpo di fabbrica di cui il complesso edilizio si compone) per mezzo di porta in legno di tipo blindato con anta singola a battente, protetta da pensilina in ondulit. Internamente, al piano terra è presente una zona soggiorno/pranzo con angolo cottura e un bagno dotato di sistema di areazione forzata. Una scala interna a pioli sfalsati con struttura prefabbricata in ferro verniciato di colore nero e pedate in legno, consente di accedere al soppalco realizzato con soletta in laterocemento. Si rileva che l'altezza misurata dal piano di calpestio del soppalco al soffitto è pari a mt. 1,27 e quindi tale ambiente non dovrebbe essere destinato alla permanenza di persone, sebbene, alla data del sopralluogo in data 7.05.2018, lo stesso risultasse sanato a livello edilizio e destinato a "camera da letto". Al piano interrato, il locale segnalato sulla planimetria catastale come vano cantina risultava anch'esso utilizzato impropriamente come ulteriore camera da letto.

L'appartamento presenta riscaldamento autonomo con caldaia di tipo C installata nella zona giorno al piano terra e destinata alla produzione sia di calore che di ACS (Acqua Calda Sanitaria) con scarico in facciata.

L'appartamento ha superficie complessiva di circa **mq 57.85**

L'appartamento è posto al piano terra (1° f. t.) ed ha un'altezza di circa **mt. 2.00** (h soppalco mt. 1.27)

Stato di manutenzione generale: **discreto**

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Caratteristiche strutturali:

Balconi	<p>materiale: c.a.; condizioni: sufficienti</p> <p>Il fabbricato presenta balconi rivolti su fronte strada di tipo a sbalzo in c.a., al piano 1° con parapetti in cemento decorativo e ferro e ai piani 2° e 3° con parapetti in ferro.</p> <p>I ballatoi di distribuzione sono a sbalzo in c.a. su mensole con parapetti in ferro verniciato di colore grigio.</p>
Copertura	<p>condizioni: non verificate</p> <p>Il fabbricato presenta copertura a falde con manto in tegole.</p>
Solai	<p>tipologia: solai originali in legno; condizioni: sufficienti</p>
Strutture verticali	<p>materiale: muratura portante; condizioni: sufficienti</p>

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello ped.	<p>tipologia: anta singola a battente; materiale: ferro e vetri; apertura: manuale; condizioni: buone</p> <p>L'accesso al complesso edilizio avviene da Via Padova per mezzo di cancello in ferro e vetri con anta singola a battente ed apertura manuale.</p>
Infissi esterni	<p>condizioni: sufficienti</p> <p>L'immobile presenta al piano terra serramenti in alluminio di colore marrone con vetrocamera e persiane in alluminio marrone a battente oltre ad inferriata. Al piano interrato sono invece presenti finestre in alluminio con vetro camera ed apertura a ribalta.</p>
Infissi interni	<p>condizioni: sufficienti</p> <p>L'immobile presenta un'unica porta interna (per l'accesso al bagno) in legno verniciato naturale con anta singola a battente.</p>
Pareti esterne	<p>condizioni: sufficienti</p> <p>La facciata del fabbricato rivolta su fronte strada presenta rivestimento in cemento decorativo a fasce orizzontali al piano terra mentre i successivi piani risultano intonacati e tinteggiati di colore chiaro. I fronti interni dell'edificio con affaccio su cortile interno comune presentano finitura in intonaco tinteggiato.</p>
Pavim. Esterna	<p>condizioni: sufficienti</p> <p>Le due porzioni cortilizie poste tra i fabbricati presentano entrambe pavimentazione in cls.</p>

Pavim. Interna	<p>L'androne passante che consente di accedere al primo cortile presenta pavimentazione in piastrelloni di cls. condizioni: buone</p> <p>L'immobile presenta le seguenti pavimentazioni: - zona giorno P.T. e soppalco in piastrelle di ceramica cm 40x40 di colore chiaro con posa diagonale; - bagno in piastrelle di ceramica cm 20x20 di colore azzurro; - locale al piano interrato in piastrelle di ceramica cm 40x40 color cotto con posa diagonale</p>
Porta d'ingresso	<p>tipologia: anta singola a battente, materiale: blindato; condizioni: buone</p> <p>L'accesso all'immobile avviene per mezzo di porta in legno di tipo blindato con anta singola a battente, protetta da pensilina in ondulit.</p>
Rivestimento	<p>ubicazione: bagno; materiale: piastrelle; condizioni: sufficienti</p> <p>Le pareti del locale bagno sono rivestite in piastrelle di ceramica cm. 20x20 in parte di colore azzurro e in parte di colore bianco di colore chiaro. Il bagno è attrezzato con wc, bidet, lavabo e doccia in ceramica bianca.</p>
Rivestimento	<p>ubicazione: angolo cottura; materiale: piastrelle; condizioni: sufficienti</p> <p>Le pareti retropensili sono rivestite in piastrelle di ceramica cm. 20x20 di colore chiaro.</p>
Rivestimento	<p>condizioni: sufficienti</p> <p>Le pareti dell'immobile ad eccezione di quelle di bagno e angolo cottura risultano intonacate tinteggiate di colore chiaro.</p>
Scale interne	<p>posizione: a rampa unica; rivestimento: legno; condizioni: sufficienti</p> <p>Scala interna a pioli sfalsati con struttura prefabbricata in ferro verniciato di colore nero e pedate in legno.</p>
Impianti:	
Citofonico	<p>tipologia: audio condizioni: sufficienti</p> <p>In merito all'impianto non è stato rilevato alcun certificato di conformità.</p>
Termico	<p>L'appartamento presenta riscaldamento autonomo con caldaia di tipo C installata nella zona giorno al piano terra e destinata alla produzione sia di calore che di ACS (Acqua Calda Sanitaria) con scarico in facciata. La diffusione del calore all'interno dell'immobile avviene per mezzo di radiatori in alluminio.</p>

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale è calcolata ai sensi del D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, Capo II art. 3 All. C. per unità immobiliari a destinazione ordinaria (Gruppi R, P e T)

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento piano T (1° f.t.)	sup lorda di pavimento	Mq. 24,22	1,00	Mq. 24,22
Vano cantina piano interrato	sup lorda di pavimento	Mq. 33,63	0.50	Mq. 16,81
		Mq. 57,85		Mq. 41,03

Note: si rileva che nel calcolo della superficie dell'immobile non è stato tenuto conto della superficie del soppalco in quanto di altezza inferiore 1.50 mt. e dunque da considerarsi non abitabile.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

8.1 Criterio di stima

La valutazione del bene sottoposto a pignoramento viene eseguita a "corpo" considerando la superficie commerciale lorda rilevata dall'analisi della planimetria catastale e dei rilievi eseguiti in loco; in tal superficie si intendono compresi i muri esterni in tutto il loro spessore e i muri confinanti con altra proprietà considerati alla mezzana.

Sulla scorta di quanto precede, il sottoscritto per l'indicazione del valore ha considerato l'ubicazione dell'immobile, la tipologia del fabbricato e il suo sistema costruttivo, la dotazione di impianti e il grado di finitura e manutenzione del fabbricato e del bene, del piano e delle esposizioni e di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene medesimo, nello stato di fatto e di diritto come rilevato alla data del sopralluogo.

Nella formazione del giudizio di stima è stato adottato il procedimento sintetico-comparativo considerato più adatto e affidabile per l'individuazione del più probabile valore di mercato per il bene in esame.

A tal fine sono state effettuate indagini e analisi del mercato immobiliare consultando banche dati degli osservatori del mercato immobiliare quali "Camera di Commercio di Milano e Lodi" e OMI (Agenzia delle entrate); sono state inoltre effettuate indagini di mercato locale attraverso la consultazione di inserzioni pubblicate da agenzie immobiliari sul web e consultando il Portale Aste del Tribunale di Milano.

Infine si è tenuto conto delle condizioni, delle analisi e previsioni del mercato immobiliare pubblicate e/o divulgate da Osservatori del mercato immobiliare, società ed enti del settore e della notevole contrazione dei valori che ha coinvolto anche le vendite giudiziarie.

8.2 Fonti di informazione

Catasto di Milano; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano; Ufficio tecnico di Milano;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

- Borsa Immobiliare Camera di Commercio Milano/Lodi – 1° semestre 2018;
- O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 1° semestre 2018.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):

(Borsa immobiliare camera di commercio) Milano - Zona: Padova - Palmanova

VALORE DI COMPRAVENDITA

Appartamenti recenti (entro 30 anni) o ristrutturati (Euro/mq):

prezzo min. 1.700,00 / prezzo max. 2.600,00

VALORE DI LOCAZIONE

Monolocali (Euro/mese):

prezzo min. 360,00 / prezzo max. 460,00

(OMI) Milano – Fascia /zona: Periferica: MONZA, CRESCENZAGO, GORLA, QUARTIERE ADRIANO

Codice zona: D35 - Microzona catastale n. 0 – Abitazioni di tipo economico - Stato: Normale

Valore Mercato (Euro/mq): prezzo min. 1.600,00 / prezzo max. 1.750,00

Valore di locazione (Euro/mq x mese): prezzo min. 5,2 / prezzo max. 6,0

Altre fonti di informazione: Inserzioni pubblicate sul web da agenzie immobiliari.

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, lo scrivente ritiene di assegnare la piena proprietà delle unità immobiliari di cui al presente Lotto, come descritte, non divisibili, valutate per la loro attuale intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie, nello stato di fatto di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentate 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, la cui ricerca non è inclusa, peraltro, nell'incarico ricevuto) e della immediatezza e particolarità della vendita giudiziaria. Pertanto, il seguente più probabile valore venale attuale è espresso a corpo e non a misura.

8.3 Valutazione corpi:

Appartamento posto al piano terra (1°f.t.) con annesso vano cantina - Abitazione di tipo popolare [A4]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento piano T (1° f.t.)	Mq. 24,22	€ 1.700,00	€ 41.174,00
Vano cantina piano interrato	Mq. 16,81	€ 1.700,00	€ 28.577,00
	Mq. 41,03		€ 69.751,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 69.751,00
conteggio parti comuni aumento del 5.00%	€ 3.487,55
Valore corpo	€ 73.238,55
Valore complessivo intero	€ 73.238,55
Valore complessivo diritto e quota	€ 73.238,55

Riepilogo

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento piano terra (1° f.t.) e vano cantina al piano interrato	Abitazione di tipo popolare [A4]	MQ. 57,85	€ 73.238,55	€ 73.238,55

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore pari all'8% (5% + 3%), dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.5%) e considerata l'incertezza in ordine alla sanabilità e alle relative sanzioni per le difformità riscontrate (descritte al punto 7.1 Conformità Edilizia), una decurtazione del 3%:

Euro 5.859,08

Rimborso di spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita

Euro 2.894,42

Spese tecniche di regolarizzazione catastale:

Euro 750,00

8.5 Prezzo base d'asta del LOTTO

Valore intero medio ponderale del LOTTO: Euro 73.238,55

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

Prezzo di vendita del LOTTO nello stato di "libero": Euro 63.735,05

Prezzo di vendita del LOTTO nello stato di "occupato": Euro 47.801,28

Il sottoscritto rende la presente in coscienza di aver fedelmente risposto al quesito posto dall'III.mo Giudice e rimane disponibile per ulteriori chiarimenti eventualmente occorrenti.

In fede

L'Esperto nominato
arch. Diego Emilio Fiore

Milano, 13 novembre 2018

Allegati

ALLEGATO fotografie interno ed esterno e planimetrie

- ALL. 1 - Certificato contestuale di residenza e stato di famiglia (OMISSIS);
- ALL. 2 - Certificato contestuale di residenza e stato di famiglia (OMISSIS);
- ALL. 3 - Ispezione ipotecaria sull'immobile Sub. 705;
- ALL. 4 - Ispezione ipotecaria sull'immobile Sub. 709;
- ALL. 5 - Visura storica per subalterno;
- ALL. 6 - Planimetria catastale;
- ALL. 7 - Videomapa/estratto di mappa;
- ALL. 8 - Comunicazione agenzia delle Entrate;
- ALL. 9 - Estratto conto spese condominiali scadute;
- ALL. 10 - Atto di provenienza;
- ALL. 11 - Richiesta Accesso Atti Pg. 106238/16 del 5.03.2018 L.E. originaria;
- ALL. 12 - Richiesta Accesso Atti Pg. 106273/17 del 5.03.2018 per DIA Pg. 265933/05 del 17.03.05;
- ALL. 13 - Richiesta Accesso Atti Uff. Cond. Pg.107142-18 del 5.3.17 per P.d.C. in sanat. pg.1228687/04 del 9.12.2004;
- ALL. 14 - Richiesta Accesso Atti Pg. 172134/2018 del 16.04.18 per DIA Pg. 265933/05 del 17.03.05;
- ALL. 15 - Lettera irreperibilità Licenza Edilizia originaria;
- ALL. 16 - P.d.C. in Sanatoria N. 5 dell'11.01.2010 con allegati e tavole + Certificato di Abitabilità dell'1.03.2010;
- ALL. 17 - DIA zonale del 17.03.2005 – Prot. 265933/2005.

Milano, 13 novembre 2018

L'Esperto alla stima
Arch. Diego Emilio Fiore