

TRIBUNALE DI MILANO

III Sez. Civile

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Caterina Trentini**

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 2757/2014

promossa da

OMISSIS

contro

OMISSIS e OMISSIS

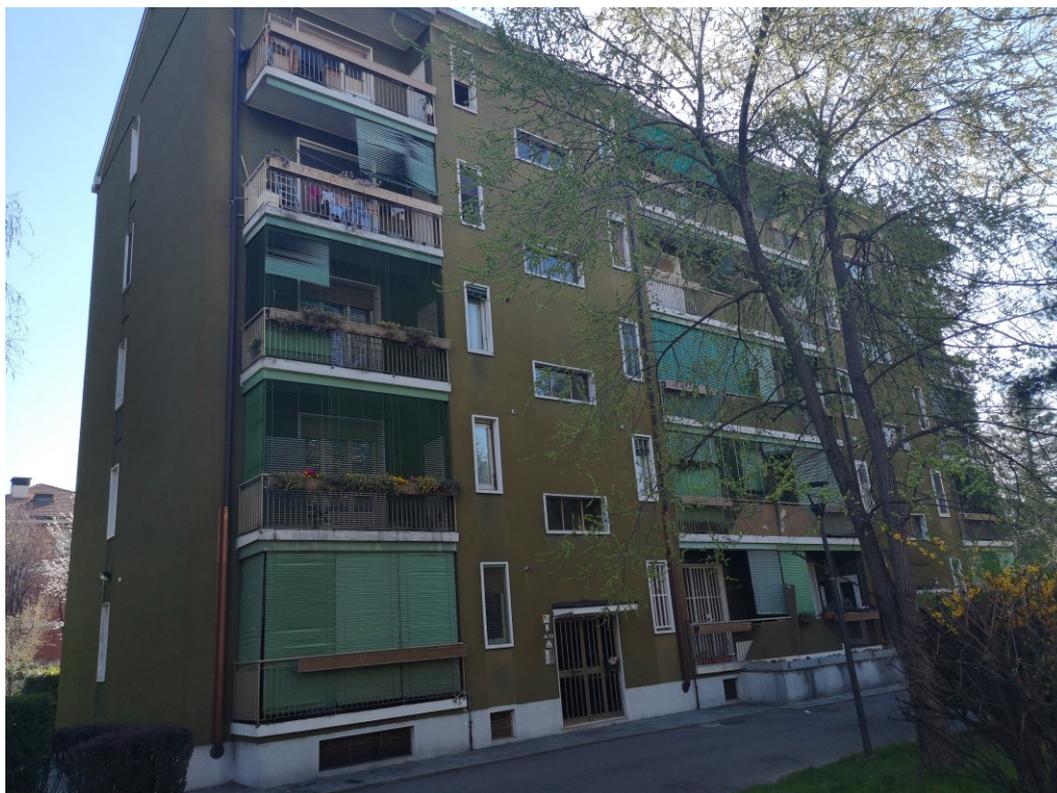
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 28.05.2019 ore 11,45

RELAZIONE DI STIMA

in Comune di Milano – Via Val Sabbia n. 6 scala N

LOTTO UNICO

Appartamento posto al piano quarto (5°f.t.) con annesso vano cantina al piano seminterrato



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

Bene in: MILANO – Via Val Sabbia 6 – Scala N

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 14, particella 15, subalterno 19

Detenzione del bene

Alla data del sopralluogo, effettuato in data 27.03.2019 alla presenza del custode giudiziario del bene Avv. Caserta (collaboratore del Notaio Domenico Cambareri), l'immobile è stato reso accessibile dal Sig. OMISSIS, comproprietario esecutato residente in OMISSIS e da due inquilini che risultano occupare l'immobile senza regolare contratto di locazione. (Per approfondimenti si rimanda ai paragrafi 2. e 2.2. della presente relazione di stima).

Contratti di locazione in essere

Nessuno.

Comproprietari

Nessuno oltre gli esecutati.

Conformità edilizia

Non conforme.

Conformità catastale

Non conforme.

Prezzo al netto delle decurtazioni

Valore intero medio ponderale del LOTTO: Euro 133.695,00

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

Prezzo di vendita del lotto nello stato "libero": Euro 118.460,25

BENI IN MILANO
VIA VAL SABBIA N. 6 – SCALA N

LOTTO UNICO

Appartamento al piano 4° (5°f.t.) con annesso vano cantina al piano seminterrato.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

LOTTO UNICO**1.1 Descrizione giuridica del bene**

In Comune di Milano, nel fabbricato di Via Val Sabbia n. 6 – Scala N, appartamento ad uso abitazione posto al piano quarto (5°f.t.) composto da tre locali, oltre servizi con annesso vano cantina al piano seminterrato.

1.2 Quota e tipologia del diritto

Proprietà per 1/2 di OMISSIS nato ad OMISSIS il 28/09/1975, Cod. Fisc. OMISSIS – Piena Proprietà

Proprietà per 1/2 di OMISSIS nato ad OMISSIS il 27/01/1982, Cod. Fisc. OMISSIS – Piena Proprietà

Ulteriori informazioni sui debitori:

Dai certificati di residenza e stato di famiglia richiesti presso il Comune di Milano ed acquisiti in data 26.06.2018, è stato appurato che; il Sig. OMISSIS risulta di stato coniugato, residente in Milano OMISSIS e che la famiglia anagrafica è composta dallo stesso, dalla moglie OMISSIS, nata ad OMISSIS il 16.01.1983 e dal figlio OMISSIS, nato ad OMISSIS il 27.09.2002;

il Sig. OMISSIS risulta che la famiglia anagrafica è composta dallo stesso, dalla moglie OMISSIS, nata ad OMISSIS l'1.09.1991, dai figlio OMISSIS, nato ad OMISSIS l'1.03.2016 e dalla figlia OMISSIS, nata ad OMISSIS il 17.01.2013.

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)

1.3 Identificato al catasto FabbricatiIntestazione:

OMISSIS nato in OMISSIS il 28/09/1975, Cod. Fisc. OMISSIS, **piena proprietà per 1/2**

OMISSIS nato in OMISSIS il 27/01/1982, Cod. Fisc. OMISSIS, **piena proprietà per 1/2.**

Dati identificativi: **Foglio 14, particella 15, subalterno 9, indirizzo VIA PRIVATA VAL SABBIA n. 6 piano: 4-S1, interno 15, scala N, comune MILANO, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie catastale Totale: 86 m² - Totale escluse aree scoperte: 84 m²- rendita Euro 624,91**

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

Situazione dell'unità immobiliare dal 01.01.1992 derivante da: VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO.

1.4 Confini

dell'appartamento: giardino comune; giardino comune; appartamento proprietà di terzi (ex interno 154) e vano scala condominiale; vano scala condominiale e giardino comune;

della cantina: cantina di terzi (ex interno 152); corridoio comune; cantina di proprietà di terzi (ex interno 154), terrapieno su giardino comune.

(ALL. 4 - Visura storica per subalterno; ALL. 5 - Planimetria catastale, ALL. 6 – Videomap/estratto di mappa)

2. DETENZIONE DEL BENE

2.1. Detenzione del bene

Alla data del sopralluogo, effettuato in data 27.03.2019 alla presenza del custode giudiziario del bene Avv. Caserta (collaboratore del Notaio Domenico Cambareri), l'immobile è stato reso accessibile dal Sig. OMISSIS, comproprietario esecutato residente in OMISSIS e da due inquilini che risultano occupare l'immobile senza regolare contratto di locazione.

2.2 Esistenza contratti di locazione

Da verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale II di Milano – Ufficio Territoriale di Milano 5, si è appurato che i Sig.ri OMISSIS e OMISSIS, relativamente all'immobile in oggetto non risultano essere dante causa in alcun contratto di locazione e/o comodato.

(ALL. 7 - Comunicazione agenzia delle entrate UT Milano 5)

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

3.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

3.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

3.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.

3.1.3 Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

3.1.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

3.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura

3.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria a favore di **BANCA POPOLARE DI VICENZA S.C. a R.L.** contro **OMISSIS e OMISSIS** derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario in rogito Notaio OMISSIS del 3.02.2005 rep. n. 37389 - **iscritta a Milano 1 in data OMISSIS ai nn. OMISSIS.**

Importo ipoteca: Euro 180.000,00

Importo capitale: Euro 360.000,00

3.2.2 Pignoramenti

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

3.2.3 Altre trascrizioni: Nessuna.

3.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: da verifiche effettuate dalla scrivente null'altro da segnalare, salvo errori ed omissioni.

3.3 Misure Penali: Nessuna.

4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

4.1 **Spese condominiali Via Val Sabbia 6 Scala N**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Euro 3.900,00 circa

Spese ordinarie scadute ultime due gestioni: Euro 7.800,00

Spese ordinarie e straordinarie deliberate ma non scadute. Euro 855,71

 Spese complessive ordinarie e straordinarie scadute: Euro 19.413,98
(comprensive di conguagli precedenti alle unti due gestioni)

Millesimi di proprietà 50,45

Per maggiori informazioni: Amministratore OMISSIS – Via OMISSIS – 20161 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 del Decreto di trasferimento, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

(ALL. 8 - Estratto conto spese condominiali)4.2 **Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO.**4.3 **Attestazione Prestazione Energetica**Attestato di prestazione energetica **NON PRESENTE**

N.B.: 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. La scrivente si rende tuttavia disponibile a redigere successivamente il certificato e si rimette alle disposizioni dell'III.mo Giudice nel merito.

4.4 Certificazioni di conformità degli impianti: Non rilevati.

5. PROVENIENZA

5.1 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Proprietari attuali: OMISSIS - proprietà per la quota di 1/2 e **OMISSIS** - proprietà per la quota di 1/2 **dal 3.02.2005 ed attuali proprietari.**

In forza di atto in autentica Notaio OMISSIS in data 3.02.2005 rep. nn. 37388/3303 - **trascritto a Milano 1 in data OMISSIS ai nn. OMISSIS.**

(ALL. 9 - Atto di provenienza)

Proprietari precedenti: OMISSIS - proprietà per la quota di 1/2 e **OMISSIS** per la quota di 1/2 **dal 17.01.1994 al OMISSIS.**

In forza di atto a rogito Notaio Dott. OMISSIS in data 17.01.1994 rep n. 111836 - **trascritto a Milano 1 in data OMISSIS ai nn. OMISSIS.**

Proprietari precedenti: OMISSIS - proprietà per la quota di 1/1 **dal 26.03.1993 al OMISSIS.**

In forza di denuncia di successione in morte della Sig.ra OMISSIS deceduta il 23.06.1993 – denuncia di successione del OMISSIS rep. n. OMISSIS - **trascritta a Milano 1 in data OMISSIS ai nn. OMISSIS.**

N.B.: Come riportato nella certificazione notarile contenuta in atti e da ispezione ipotecaria eseguita dallo scrivente, per la denuncia di successione di cui sopra non risulta trascritta accettazione di eredità.

Proprietari precedenti: OMISSIS - proprietà per la quota di 1/1 **dal 21.12.1972 al 23.06.1993.**

In forza di atto a rogito Notaio Dott. OMISSIS in data 21.12.1972 rep n. 87210 - **trascritto a Milano 1 in data OMISSIS ai nn. OMISSIS.**

6. PRATICHE E CONFORMITA' EDILIZIA/CATASTALE

6.1 PRATICHE EDILIZIE

Il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare oggetto della presente è stato realizzato in data anteriore il 1.09.1967, in forza di Licenza Edilizia rilasciata all'Istituto Autonomo Case Popolari di Milano in data 23.11.1955 atti n. 82450/17945/55 e di Licenza di Occupazione n. 387 dell'11.06.1964.

(ALL. 10 - Licenza Edilizia del 23.11.1955 atti n. 82450/17945/55; ALL. 11 - Licenza di Occupazione n. 387 dell'11.06.1964)

6.2 Conformità edilizia

Per l'immobile in oggetto NON si dichiara la conformità edilizia.

Nel corso del sopralluogo del 27.03.2019 lo scrivente ha rilevato le seguenti difformità rispetto a quanto rappresentato nelle tavole allegate alla Licenza Edilizia del 23.11.1955 atti n. 82450/17945/55:

- ampliamento del locale cucina ottenuto tramite la demolizione di tramezzi interni e formazione nuovo vano porta di collegamento con locale ingresso privo di serramento interno;
- chiusura vano porta di collegamento tra locale cucina e camera adiacente.

Regolarizzabili mediante

Riguardo mancanza del serramento (porta interna) a chiusura della cucina ampliata si rende necessaria la posa di porta interna con adeguamento delle relative spallette, posa di falso telaio e architrave; si renderà inoltre necessario presentare pratica edilizia in sanatoria a firma di tecnico abilitato per la finestra realizzata nel tramezzo a separazione tra la camera 1 e il bagno principale; il costo delle opere edili per la posa della porta si stima in importo pari ad Euro 500,00 circa, mentre il costo per la presentazione della pratica edilizia in sanatoria a firma di tecnico abilitato si stima in un minimo di Euro 1.000,00 a cui dovrà essere aggiunta la sanzione pari ad Euro 1.000,00 (importo minimo), fatte salve diverse eventuali future disposizioni degli organi competenti e dei preposti uffici del Comune.

Oneri Totali: Euro 2.500,00

6.3 Conformità catastale

Per l'immobile in oggetto NON si dichiara la conformità catastale.

Nel corso del sopralluogo effettuato dallo scrivente in data 27.03.2019 sono state rilevate medesime difformità descritte al precedente paragrafo 6.2 rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale relativa all'immobile presentata in data 19.06.1958.

Lo scrivente segnala inoltre che la cantina di cui è parte l'unità immobiliare non risulta rappresentata nella planimetria catastale; la cantina nel corso del sopralluogo è stata comunque identificata e rilevata tramite la descrizione contenuta nell'atto di compravendita in autentica Notaio OMISSIS in data 3.02.2005 rep. nn. 37388/3303 - trascritto a Milano 1 in data OMISSIS ai nn. OMISSIS (ALL. 9).

Regolarizzabili mediante: DOCFA per diversa distribuzione interna e migliore identificazione.

Presentazione DOCFA + diritti catastali: Euro 750,00

Oneri Totali: Euro 750,00

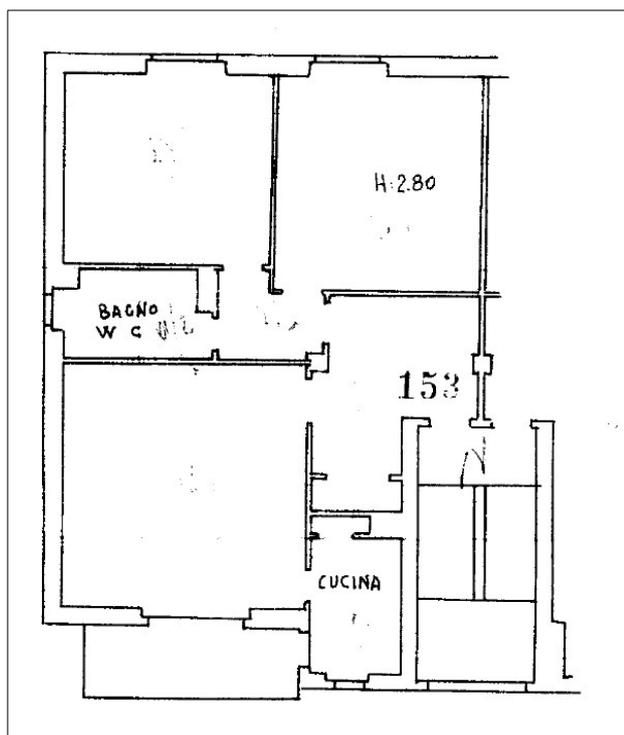


Fig. 1: Planimetria catastale del 19.06.1958

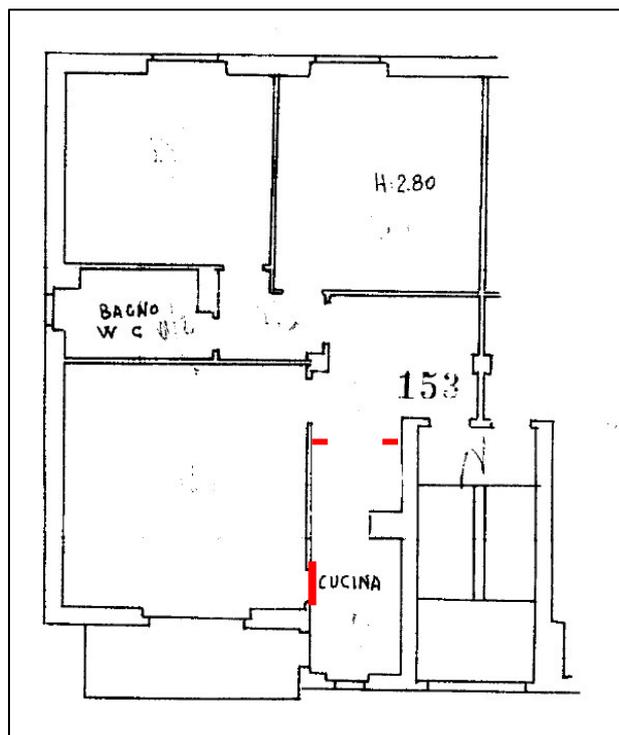


Fig. 2: Modifiche rilevate alla data del sopralluogo 27.03.2019

6.4 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	ADR – Tessuti urbani a impianto aperto (Art. 15.3)

7. DESCRIZIONE DEI BENI

Descrizione LOTTO UNICO

Appartamento al piano 4° (5°f.t.) con annesso vano cantina al piano seminterrato

7.1 DESCRIZIONE DELLA ZONA

In Comune di Milano, nel fabbricato di Via Val Sabbia n. 6 – Scala N, appartamento ad uso abitazione posto al piano quarto (5°f.t.) composto da tre locali, oltre servizi con annesso vano cantina al piano seminterrato.

Caratteristiche zona: Periferica

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

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

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Servizi offerti dalla zona: asilo nido in Via Teano, istituto paritario “Cor Jesù” in Via Teano, scuola media in Piazza Gasparri, istituto superiore Via Alessandro Litta

Modignani, supermercato "Carrefour Express" in Via Teano, centro sportivo in Via Salemi, farmacia in P.zza Pietro Gasparri, centro commerciale in via Carlo Moretti.

Principali collegamenti pubblici: Metropolitana MM3 Comasina – 450 metri circa, Bus linee 41 e 52 – 50 metri circa; Bus linee 83, 89, 165, 705, 729 – 450 metri circa, passante ferroviario Affori – 1,3 Km circa

7.2 DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

Il fabbricato di cui è parte l'immobile fa parte di un più ampio contesto edilizio a destinazione residenziale (quartiere realizzato da Istituto Autonomo Case Popolari di Milano); nello specifico l'immobile è parte di fabbricato composto da 5 piani fuori terra oltre a piano interrato destinato a cantine di pertinenza delle unità immobiliari. I fabbricati di cui si compone il complesso risultano raggiungibili per mezzo di strade asfaltate e percorsi pedonali contornate da parti destinate a verde con aiuole e piantumazioni di alberi ad alto fusto.

Si rileva che lo stabile e il complesso residenziale sono dotati di portineria centrale posta in corpo di fabbrica separato situato sulla Via Val Sabbia in posizione corrispondente all'accesso del complesso residenziale.

Il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare oggetto della presente è stato realizzato in data anteriore il 1.09.1967, in forza di Licenza Edilizia rilasciata all'Istituto Autonomo Case Popolari di Milano in data 23.11.1955 atti n. 82450/17945/55 e di Licenza di Occupazione n. 387 dell'11.06.1964.

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e n.1 seminterrato; è privo di ascensore.

Stato di manutenzione generale del fabbricato: discreto.

7.3 DESCRIZIONE DELL'APPARTAMENTO E DELLA CANTINA

L'appartamento oggetto della presente procedura è posto al piano quarto (quinto fuori terra) e risulta accessibile da pianerottolo comune per mezzo di porta di tipo blindato con pannelli di rivestimento in legno e anta singola a battente.

Internamente, dal vano d'ingresso è possibile accedere alla cucina ed alla camera esposta a ovest (entrambi i locali sono dotati di accesso al balcone) e al disimpegno di distribuzione della zona notte; da tale disimpegno si accede a due camere esposte a est e al bagno esposto a nord.

L'appartamento, dotato di triplo affaccio, ha superficie complessiva lorda di **mq 100,10 circa**.

E' posto al piano 4° (5°f.t.) senza ascensore ed ha un'altezza utile interna di circa mt. 2.85.

Stato di manutenzione generale: scarso.

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Caratteristiche strutturali:

Balconi	Il fabbricato presenta balconi a loggia con soletta in c.a. e balaustre realizzate in parte in ferro verniciato e in parte in muratura. Condizioni: sufficienti.
Copertura	L'edificio presenta copertura a falde con manto in tegole. Condizioni: non verificate
Solai	tipologia: solai in laterocemento; condizioni: buone.
Strutture verticali	materiale: muratura portante condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Pavim. esterna	I percorsi esterni che consentono di raggiungere i fabbricati di cui si compone il complesso edilizio risultano asfaltati. Condizioni: buone.
Pareti esterne	Le facciate del fabbricato presentano finitura in intonaco plastico di colore verde. Condizioni: discrete.
Porta atrio cond.	L'accesso al fabbricato avviene per mezzo di porta a doppia anta in alluminio anodizzato e vetri. Condizioni: buone
Scale	Il vano scala condominiale presenta tipologia a rampe parallele con rivestimento delle alzate e delle pedate in marmo chiaro, parapetto in ferro verniciato di colore marrone e corrimano in plastica. Le pareti del vano scala risultano intonacate e finite con rivestimento in granigliato plastico mentre i pianerottoli di distribuzione ai diversi piani presentano pavimentazione in marmo di tipo palladiana.
Porta di ingresso	L'accesso all'immobile avviene per mezzo di porta di tipo blindato con pannelli di rivestimento in legno con anta singola a battente. Condizioni: buone
Infissi esterni	L'immobile presenta serramenti in legno verniciato bianco con vetro normale e avvolgibili in legno (entrambe originali dell'epoca della costruzione). Condizioni: mediocri.
Infissi interni	L'immobile presenta porte interne tamburate con impiallacciatura in legno naturale (la porta di accesso al disimpegno zona notte è in legno con vetri). La porta d'accesso alla camera esposta ad ovest (adiacente la cucina) risulta con le cerniere rotte (da sostituire). Condizioni: sufficienti (esclusa la porta da sostituire).
Pavim. interna	L'immobile presenta le seguenti pavimentazioni: <ul style="list-style-type: none"> - ingresso, disimpegno e camera esposta lato ovest in piastrelle di ceramica di colore marrone. Condizioni: sufficienti; - camere esposte lato est pavimentazione ricoperta da film adesivo con disegno tipo parquet. Condizioni: mediocri; - cucina in piastrelle di ceramica color marrone cm. 30 x 30 cm. circa posate in diagonale. Condizioni: buone; - bagno in piastrelle di ceramica color grigio cm. 30 x 30 cm. circa posate in diagonale; Condizioni: buone.

- Rivest. murari Tutti i locali, escluso il bagno, sono intonacati e tinteggiati; la parete retro-pensili della cucina è rivestita in piastrelle di ceramica colore bianco cm. 10 x 10 circa posate sino ad h. m. 1,80. Condizioni: mediocri (pareti da tinteggiare).
- Rivest. bagno Le pareti del bagno sono rivestite in in piastrelle di ceramica colore bianco cm. 25 x 30 circa posate sino ad h. m. 2,00; le restanti porzioni di pareti risultano intonacate tinteggiate di colore bianco. Il bagno è attrezzato con lavabo su mobile, wc, bidet e box doccia in ceramica bianca. Condizioni: mediocri.

Impianti:

- Citofonico Lo stabile presenta impianto citofonico in merito al quale non è stato rilevato alcun certificato di conformità. Condizioni: buone
- Termico Il fabbricato presenta riscaldamento centralizzato; la diffusione del calore all'interno dell'immobile avviene per mezzo di radiatori in ghisa verniciato di colore bianco. In merito alla produzione di ACS (acqua calda sanitaria) si rileva presenza di caldaia a gas installata nel locale cucina.

La cantina annessa all'appartamento oggetto della presente procedura è ubicata al piano seminterrato del fabbricato; è identificata con il numero 153 e presenta porta d'accesso in legno con anta a battente, pavimentazione in piastrelle di gres rosso e pareti intonacate e tinteggiate.

8. CONSISTENZA

8.1 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, T); è stata altresì calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisorii a confine calcolati per la metà ed arrotondate al mq per difetto o per eccesso.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione piano 4° (5°f.t.)	sup lorda di pavimento	Mq. 85,13	1,00	Mq. 85,13
Balcone	sup lorda di pavimento	Mq. 5,17	0,30	Mq. 1,55
Cantina	sup lorda di pavimento	Mq. 9,80	0,25	Mq. 2,45
		Mq. 100,10		Mq. 89,13

9. STIMA

9.1 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 mezzaria.

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.

9.2 Fonti di informazione

Catasto di Milano; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1; Ufficio tecnico del Comune di Milano

9.3 Parametri estimativi

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

- Borsa Immobiliare Camera di Commercio Milano – 2° semestre 2018;
- O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 2° semestre 2018.

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

(Borsa immobiliare) Milano - Zona: Pellegrino Rossi – Affori - Bruzzano
Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare:

VALORE DI COMPRAVENDITA

prezzo min. 1.600,00 / prezzo max. 2.400,00

VALORE DI LOCAZIONE – Zona: Periferia

Trilocali (€/mq/anno):

prezzo min. 55,00 / prezzo max. 95,00

(OMI) MILANO – Fascia /zona: Periferica/BOVISASCA, AFFORI, P. ROSSI, COMASINA

Codice zona: D32 - Microzona catastale n. 0

Abitazioni di tipo economico - Stato: Normale

Valore Mercato (Euro/mq): prezzo min. 1.400,00 / prezzo max. 1.650,00

Valore di locazione (Euro/mq x mese): prezzo min. 4,8 / prezzo max. 5,4

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

Tutto dà premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, la scrivente ritiene di assegnare la piena proprietà dell'unità immobiliare di cui al presente Lotto, come descritta, non divisibile, 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, 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.

9.4 Valutazione LOTTO

Appartamento al piano 4° (5°f.t.) con annesso vano cantina al piano seminterrato

Stima sintetica comparativa

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione piano 4° (5°f.t.)	Mq. 85,13	€ 1.500,00	€ 127.695,00
Balcone	Mq. 1,55	€ 1.500,00	€ 2.325,00
Cantina	Mq. 2,45	€ 1.500,00	€ 3.675,00

Stima sintetica comparativa del corpo	€ 133.695,00
Valore corpo	€ 133.695,00
Valore complessivo intero	€ 133.695,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 133.695,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento piano 4° e cantina al piano interrato	Abitazione di tipo economico [A3]	Mq. 100,10	€ 133.695,00	€ 133.695,00

9.5 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.

(min.5%): Euro 6.684,75

Rimborso di spese condominiali insolute Euro 7.800,00

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia (tenuto conto dei costi di presentazione di pratica edilizia) Euro 2.500,00

Spese tecniche di regolarizzazione catastale: Euro 750,00

9.6 Prezzo base d'asta del LOTTO UNICO

Valore intero del LOTTO: Euro € 133.695,00

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

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": Euro 118.460,25

10. GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Non ricorre il caso/ricorre il caso.

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non ricorre il caso/ricorre il caso.

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, 8 aprile 2019

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 per immobile;

ALL. 4 - Visura storica per subalterno;

ALL. 5 - Planimetria catastale;

ALL. 6 - Videomapa/estratto di mappa;

ALL. 7 - Comunicazione agenzia delle entrate UT Milano;

ALL. 8 - Estratto conto spese condominiali;

ALL. 9 - Atto di provenienza;

ALL. 10 - Licenza Edilizia del 23.11.1955 atti n. 82450/17945/55;

ALL. 11 - Licenza di Occupazione n. 387 dell'11.06.1964;

L'Esperto alla stima
Arch. Diego Emilio Fiore