

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Ceramica Fusi Srl**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **171/2015 + 678/2015**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 15-06-2016 ore 11:15

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCA ROMANA BISEGNA**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Dott. Arch. Riccardo Innocente
Codice fiscale: NNCRCR57H23F205Q
Partita IVA: 09930893158
Studio in: Via Vochieri n. 15, 20161 Milano
Telefono: 026460877 - 3334326037
Email: innocente.arch@libero.it
Pec: riccardo.innocente@pct.pecopen.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Spezia n. 5 - Milano (Milano) - 20142

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

Dati Catastali: foglio 546, particella 21, subalterno 8

2. Stato di possesso

Bene: Via Spezia n. 5 - Milano (Milano) - 20142

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato senza titolo

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Spezia n. 5 - Milano (Milano) - 20142

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Spezia n. 5 - Milano (Milano) - 20142

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: Ceramica Fusi Srl, Condominio Via Macchi 81 Milano

5. Comproprietari

Bene: Via Spezia n. 5 - Milano (Milano) - 20142

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Bene: Via Spezia n. 5 - Milano (Milano) - 20142

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Spezia n. 5 - Milano (Milano) - 20142

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Spezia n. 5 - Milano (Milano) - 20142

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 45.000,00

Prezzo da occupato: € 33.500,00



Beni in Milano (Milano)
Via Spezia (o La Spezia) n. 5

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo popolare [A4] sita in Milano, Via Spezia (o La Spezia) n. 5

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà.

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: Viale Ortles n. 80, Milano - Regime Patrimoniale: separazione dei beni.

Eventuali comproprietari: nessuno.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, piena proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Foglio 546, particella 21, subalterno 8, scheda catastale n. 52523 del 28/03/1990, indirizzo Via Spezia n. 5, piano 1-4, comune Milano, categoria A/4, classe 4, consistenza 2,5 vani, superficie totale mq. 30, totale escluse aree scoperte mq. 30, rendita € 251,77.

Derivante da:

VARIAZIONE del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;

VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO;

VARIAZIONE del 28/03/1990 n. 52523.1/1990 VARIAZIONE SPAZI INTERNI;

VARIAZIONE del 29/12/1989 n. 67348.1/1989 AGG.TO IDENTIFICATIVO CATASTALE.

Confini:

dell'appartamento: a Nord appartamento proprietà di terzi distinto con il numero interno "1.4" e cortile ad uso esclusivo dell'unità "S2"; ad Est cortile ad uso esclusivo dell'unità "S2"; a Sud appartamento proprietà di terzi distinto con il numero interno "1.2" ed enti comuni (vano ascensore e disimpegno); ad Ovest ballatoio comune.

Del vano solaio sottotetto: a Nord vano solaio proprietà di terzi distinto con il numero "1.1" e corridoio comune; ad Est corridoio comune e vano solaio proprietà di terzi distinto con il numero "1.4"; a Sud edificio di cui al mappale 34; ad Ovest cortile comune.

Note sulla conformità catastale: il sopralluogo effettuato in data 26.04.2016 ha consentito di verificare la corrispondenza dello stato di fatto con la planimetria catastale. Si conferma la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'unità pignorata è ubicata in un fabbricato popolare con tipologia "a ringhiera" sito in Via Spezia (o La Spezia) n. 5, in prossimità di Viale Liguria (circonvallazione), nella circoscrizione di Zona n. 5 di Milano, quartiere Tibaldi (nei pressi di Moncucco), in un'area semiperiferica meridionale della città, di buon decoro generale.

Caratteristiche zona: semiperiferica normale.

Area urbanistica: residenziale, con presenza di terziario, a traffico sostenuto, con parcheggi scarsi. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: fibra ottica.

Caratteristiche zone limitrofe: miste, principalmente residenziali.

Attrazioni paesaggistiche: nessuna.

Attrazioni storiche: nessuna.

Principali collegamenti pubblici: Metro linea 2, stazione di Romolo (ottimo); linee filoviarie di superficie 90 e 91 (ottimo).



Servizi offerti dalla zona: asilo nido, scuola materna (discreto); scuola elementare (discreto); scuola media inferiore (discreto); scuola media superiore (ottimo); centro commerciale (discreto); supermercati (discreto); negozi al dettaglio (discreto); farmacie (ottimo); banche (discreto); ufficio postale (buono); aree verdi (scarso); carabinieri (discreto); ospedale (ottimo).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dalla Sig.ra OMISSIS e la propria figlia minorenni senza alcun titolo.

Note: l'attuale occupante ha affermato di non conoscere il proprietario, Sig. OMISSIS, né di averlo mai sentito nominare. La Sig.ra OMISSIS corrisponde un affitto mensile di € 550,00 (in contanti e senza alcuna ricevuta) ad un non meglio identificato Sig. OMISSIS, forse di nazionalità egiziana, il quale, sempre secondo le affermazioni dell'attuale occupante, raccoglie anche altri canoni di locazione da unità immobiliari ubicate in zona. Si precisa che lo scrivente Esperto ha provato a contattare il sopraccitato OMISSIS al n. di telefono OMISSIS (fornito dalla Sig.ra OMISSIS) con l'obiettivo di avere maggiori delucidazioni al riguardo, senza peraltro riuscire nell'intento.

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:

Nessuno.

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 attiva, derivante da Decreto Ingiuntivo, a favore di Ceramica Fusi Srl e contro OMISSIS. Importo ipoteca: € 75.000,00; importo capitale: € 62.643,82. Atto a rogito dell'Avv. Micaela Sampellegrini di Milano in data 25/06/2013, rep. n. 3935. Iscritta all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Milano – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 in data 27/02/2014 ai nn. 9540/1316.

Note: l'ipoteca giudiziale è stata in seguito integrata con trascrizione a Milano 1 in data 18/03/2015 ai nn. 13685/2073, per la restante quota di 1/2 sempre di proprietà del Sig. OMISSIS.

4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Atto di Precetto, a favore di Ceramica Fusi Srl e contro OMISSIS. Atto a rogito dell'Avv. Micaela Sampellegrini di Milano in data 23/12/2014, rep. n. 26360. Trascritto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Milano – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 in data 03/02/2015 ai nn. 4646/3261.

Note: il pignoramento viene tratto solo sulla quota di 1/2 dell'unità immobiliare. L'atto di pignoramento in oggetto è quello attinente alla procedura esecutiva con R.G.E. n. 171/2015 (copia del documento è acclusa alla presente relazione come **Allegato "D.5"**).

Pignoramento derivante da Atto di Precetto, a favore di Ceramica Fusi Srl e contro OMISSIS. Atto a rogito dell'Avv. Micaela Sampellegrini di Milano in data 18/03/2015, rep. n. 13676. Trascritto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Milano – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 in data 27/03/2015 ai nn. 15444/11071.



Note: il pignoramento viene tratto sull'intera quota di proprietà dell'unità immobiliare. L'atto di pignoramento in oggetto è quello attinente alla procedura esecutiva con R.G.E. n. 678/2015, riunita alla R.G.E. n. 171/2015 con provvedimento del G.E. datato 18/09/2015 (copia dell'atto di pignoramento è acclusa alla presente relazione come **Allegato "D.1"**).

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuno.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 1.436,00.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 7.397,00. Vedere quanto comunicato per iscritto dall'Amministrazione condominiale pro tempore (**Allegato "H"**).

Millesimi di proprietà: 19,77.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: l'accessibilità è impedita dalla presenza di una rampa di scale che fornisce l'accesso al piano in cui è ubicato l'ascensore. Tali gradini, privi di un servoscala, limitano la mobilità autonoma alle persone anziane e precludono il superamento del dislivello ai soggetti diversamente abili su carrozzina.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: dall'atto di compravendita (**Allegato "D.4"**) sono stati desunti i seguenti vincoli condominiali:

A) il cortile delimitato nel tipo planimetrico allegato sotto A in tinta gialla con tratteggio incrociato, pur rientrando tra gli enti comuni del condominio, è riservato in uso esclusivo e perpetuo all'unità immobiliare posta al piano seminterrato dell'edificio principale contraddistinta con S2 (corrispondente alla porzione B - nuovo sub. 31 della scheda registrata il 28/03/1990 al n. 52521), con divieto di edificare;

B) le scale, i pianerottoli, i ballatoi, le relative diramazioni e l'impianto di ascensore con relativo vano corsa, il tutto delimitato in tinta gialla con tratteggio a linee orizzontali nel tipo planimetrico allegato sotto A, sono in comproprietà ed in uso esclusivo sia delle unità immobiliari ubicate nell'edificio principale (mappale 21), sia dei due appartamenti 1.5 e 1.6 posti nella zona sovrastante il capannone C2B, sia del magazzino C4 posto sul retro dell'edificio principale stesso lato Via Bordighera;

C) la porzione di corridoio coperto formante andito di accesso ai due appartamenti 1.5 e 1.6 sovrastanti il capannone C2B è attribuita in proprietà esclusiva e promiscua ai detti appartamenti, con diritto di installare a loro cura e spese una porta di accesso all'andito stesso dal ripiano comune, senza nulla dover corrispondere agli altri condomini;

D) la porzione di cortile annessa in proprietà esclusiva al capannone C1 è gravata da servitù di passaggio per consentire la lettura e l'eventuale manutenzione dei contatori luce ed acqua ivi collocati;

E) il cortile concesso in uso esclusivo all'unità immobiliare S2 è gravato di servitù di passaggio:

1) a favore del magazzino C4 (mappale 266);

2) a favore dell'appartamento 0.4 sito al piano rialzato;

F) è vietato il parcheggio di veicoli in genere sul cortile condominiale, essendo consentita soltanto la sosta per le operazioni di carico e scarico merci a favore del capannone C3A, delle unità immobiliari S1 e S2 e del magazzino C4;

G) la proprietà dell'unità immobiliare S2 dovrà consentire l'utilizzo del cortile ad essa concesso in uso esclusivo per l'esecuzione della manutenzione della facciata dell'edificio principale al mappale 21, così come la proprietà del capannone C1 dovrà consentire l'utilizzo del cortile annesso in proprietà esclusiva per l'esecuzione di analoghi interventi sulla facciata del capannone C2 a confine;



H) è fatto obbligo alla proprietà del locale WC nel cortile (annesso al capannone C3A) di consentire l'accesso allo stesso da parte del personale addetto alla pulizia dello stabile.

Attestazione Prestazione Energetica: non presente.

Indice di prestazione energetica: non presente.

Note Indice di prestazione energetica: relativamente all'unità immobiliare in esame, non è stata rilevata alcuna documentazione attinente. In ottemperanza a quanto previsto dal Decreto Regionale n. 6480 del 30.07.2015 - confermato con successivo provvedimento del 18/01/2016 - che stabilisce "l'esclusione dall'obbligo di allegazione dell'APE per i provvedimenti giudiziali portanti trasferimenti immobiliari conseguenti a procedure esecutive o concorsuali" (vedere **Allegato "I"** alla relazione), il sottoscritto non ha provveduto a far redigere l'Attestato in oggetto da un professionista Certificatore. Tuttavia, qualora si profilasse tale necessità, si conferma fin d'ora la disponibilità a provvedere con la predisposizione del documento in questione.

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

Avvertenze ulteriori: nessuna.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS, piena proprietà per la complessiva quota di 1/1 al 15/06/1990. In forza di titoli anteriori al ventennio .

Titolare/Proprietario: OMISSIS e OMISSIS, piena proprietà per la quota di 1/2 ciascuno in comunione legale dei beni dal 15/06/1990 al 19/05/2005. In forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Mario Simone di Milano in data 15/06/1990, rep. nn. 57492/2827. Trascritto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Milano – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 in data 29/06/1990 ai nn. 25872/18435.

Titolare/Proprietario: OMISSIS, piena proprietà per 1/1 dal 19/05/2005 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Stefano Zanardi di Milano in data 19/05/2005, rep. nn. 52013/5057. Trascritto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Milano – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 in data 26/05/2005 ai nn. 37490/20661.

7. PRATICHE EDILIZIE:

NOTE: l'edificio di cui è parte l'unità pignorata è stato edificato anteriormente al 01/09/1967.

La richiesta di visione degli atti di fabbrica originari, protocollata dal sottoscritto in data 28/04/2016 all'Ufficio Visure Atti e Rilascio Copie del Comune di Milano, al momento del deposito della presente relazione non ha ancora ricevuto risposta dall'ufficio sopra indicato (**Allegato "F"**).

Numero pratica: Condonò Edilizio n. 114.

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13, Legge 28/2/85 n. 47).

Per lavori: formazione di servizio igienico.

Presentazione al n. di prot. 335532/86.

Rilascio al n. di prot. 114.

NOTE: la richiesta di visione del Condonò è stata protocollata dal sottoscritto in data 26/05/2016 all'Ufficio Condonò del Comune di Milano (**Allegato "F"**) e, al momento del deposito della presente relazione, è in attesa di essere evasa. Non appena la pratica sarà visionabile nella completezza dei suoi dati (intestazione, date di presentazione e rilascio), sarà premura dello scrivente Esperto produrla come documentazione integrativa. Si precisa che il ritardo nella presentazione della richiesta di visione è dovuto all'assenza - negli atti di compravendita dell'immobile - di qualsiasi accenno a pratiche edilizie successive al 01.09.1967. Tale carenza ha quindi reso necessarie una serie di indagini - oltre che all'Ufficio Visure Atti e Rilascio copie (peraltro ancora inevasa) - anche presso due Circoscrizioni di Zona (la 5 e la 6, che hanno fornito esito negativo) prima di reperire - finalmente - le informazioni di interesse al succitato Ufficio Condonò.



7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo popolare [A4]**

Note sulla conformità edilizia: il sopralluogo effettuato in data 26.04.2016 ha consentito di verificare la corrispondenza dello stato di fatto con la planimetria catastale e con l'oggetto della pratica di Condonò Edilizio. Seppure in attesa di avere completo accesso alla pratica di Condonò Edilizio, si ritiene di poter confermare la conformità edilizia.

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo popolare [A4]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se si, quali?	<p>A) il cortile delimitato nel tipo planimetrico allegato sotto A in tinta gialla con tratteggio incrociato, pur rientrando tra gli enti comuni del condominio, è riservato in uso esclusivo e perpetuo all'unità immobiliare posta al piano seminterrato dell'edificio principale contraddistinta con S2 (corrispondente alla porzione B - nuovo sub. 31 della scheda registrata il 28/03/1990 al n. 52521), con divieto di edificare;</p> <p>B) le scale, i pianerottoli, i ballatoi, le relative diramazioni e l'impianto di ascensore con relativo vano corsa, il tutto delimitato in tinta gialla con tratteggio a linee orizzontali nel tipo planimetrico allegato sotto A, sono in comproprietà ed in uso esclusivo sia delle unità immobiliari ubicate nell'edificio principale (mappale 21), sia dei due appartamenti 1.5 e 1.6 posti nella zona sovrastante il capannone C2B, sia del magazzino C4 posto sul retro dell'edificio principale stesso lato Via Bordighera;</p> <p>C) la porzione di corridoio coperto formante andito di accesso ai due appartamenti 1.5 e 1.6 sovrastanti il capannone C2B è attribuita in proprietà esclusiva e promiscua ai detti appartamenti, con diritto di installare a loro cura e spese una porta di accesso all'andito stesso dal ripiano comune, senza nulla dover corrispondere agli altri condomini;</p> <p>D) la porzione di cortile annessa in proprietà esclusiva al capannone C1 è gravata da servitù di passaggio per consentire la lettura e l'eventuale manutenzione dei contatori luce ed acqua</p>



	<p>ivi collocati;</p> <p>E) il cortile concesso in uso esclusivo all'unità immobiliare S2 è gravato di servitù di passaggio:</p> <p>1) a favore del magazzino C4 (mappale 266);</p> <p>2) a favore dell'appartamento 0.4 sito al piano rialzato;</p> <p>F) è vietato il parcheggio di veicoli in genere sul cortile condominiale, essendo consentita soltanto la sosta per le operazioni di carico e scarico merci a favore del capannone C3A, delle unità immobiliari S1 e S2 e del magazzino C4;</p> <p>G) la proprietà dell'unità immobiliare S2 dovrà consentire l'utilizzo del cortile ad essa concesso in uso esclusivo per l'esecuzione della manutenzione della facciata dell'edificio principale al mappale 21, così come la proprietà del capannone C1 dovrà consentire l'utilizzo del cortile annesso in proprietà esclusiva per l'esecuzione di analoghi interventi sulla facciata del capannone C2 a confine;</p> <p>H) è fatto obbligo alla proprietà del locale WC nel cortile (annesso al capannone C3A) di consentire l'accesso allo stesso da parte del personale addetto alla pulizia dello stabile.</p>
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO
Note:	La conformità con il PRG/PGT non è stata approfondita poiché l'immobile pignorato è parte di un edificio esistente da molti decenni.

Note sulla conformità: nessuna.

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto A

Appartamento bilocale sito al piano primo, tipico della tipologia della case a ringhiera, composto da cucina/soggiorno, camera, antibagno e bagno. E' completato da un vano solaio sottotetto pertinenziale, nel quale non è consentita la permanenza continua di persone, ma solo il deposito di cose. Livelli di conservazione e manutenzione piuttosto scarsi. Impianti obsoleti. L'unità immobiliare è priva di impianto di riscaldamento. Al riguardo, l'attuale occupante provvede con apparecchiature elettriche spostabili.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - piena proprietà.

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: Viale Ortles n. 80, Milano - Regime Patrimoniale: separazione dei beni.
Eventuali comproprietari: nessuno.

Superficie complessiva (lorda): **mq. 28,77**; superficie commerciale (equivalente): **mq. 30,21** (vedere l'**Allegato "E"** per i relativi calcoli).

E' posto al piano: 1°.

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 1.3.

Ha un'altezza interna di m. 3,23.

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



Stato di manutenzione generale: scarso.

Condizioni generali dell'immobile: l'unità immobiliare pignorata si presenta in carenti condizioni di conservazione, palesando la necessità di interventi manutentivi anche piuttosto impegnativi.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali (si precisa che, a causa della vetustà del fabbricato, le informazioni sotto riportate sono per forza di cose incomplete e/o del tutto sconosciute):

Copertura	tipologia: a falde materiale: non conosciuto condizioni: non verificate
Fondazioni	tipologia: non indagata materiale: non conosciuto condizioni: non indagate
Solai	tipologia: non indagata condizioni: non verificate
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: non indagata

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni (unità pignorata)	tipologia: ante a battente, singole e doppie materiale: legno e alluminio protezione: persiane verso il ballatoio materiale protezione: legno condizioni: scarse
Infissi interni (unità pignorata)	tipologia: a battente materiale: legno condizioni: scarse <u>Note:</u> la porta d'ingresso all'appartamento è del tipo di sicurezza, in buone condizioni.
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni pieni con intonaco e tinteggiatura per esterni coibentazione: non conosciuta rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti gli intonaci, scarse le tinteggiature
Pavimentazione interna (unità pignorata)	materiale: piastrelle di materiale ceramico condizioni: sufficienti
Plafoni (unità pignorata)	materiale: intonacati condizioni: discreti gli intonaci, scarse le tinteggiature
Rivestimento (unità pignorata)	ubicazione: bagno e zona cottura (parete attrezzata) materiale: piastrelle di ceramica condizioni: scarse

Impianti:

Antenna collettiva	tipologia: rettilinea condizioni: sufficienti conformità: L'Amministrazione condominiale pro tempore non ha fornito informazioni al riguardo
Antincendio	tipologia: non conosciuta, l'Amministrazione condominiale pro tempore non ha fornito notizie accessibilità VV.FF.: scarsa, solamente a piedi
Ascensore	tipologia: non indagata condizioni: non conosciute conformità: L'Amministrazione condominiale pro tempore non ha fornito informazioni al riguardo
Citofonico	tipologia: audio condizioni: sufficienti conformità: L'Amministrazione condominiale pro tempore non ha fornito informazioni al riguardo
Elettrico	tipologia: sottotraccia, ma con la presenza di cavi a vista tensione: 220V condizioni: non conosciute conformità: L'Amministrazione condominiale pro tempore non ha fornito informazioni al riguardo
Elettrico (unità pignorata)	tipologia: sottotraccia, ma con la presenza di cavi a vista tensione: 220V condizioni: scarse conformità: non conosciuta



Fognatura	tipologia: separata rete di smaltimento: materiale delle tubazioni non conosciuto recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità : non indagata condizioni: non conosciute
Gas (unità pignorata)	tipologia: con tubazioni a vista alimentazione: metano rete di distribuzione: non conosciuta condizioni: da verificare conformità: non conosciuta <u>Note:</u> non è stata rilevata la presa di aerazione in continuo nella cucina/soggiorno, dove è presente il piano cottura a gas.
Idrico (unità pignorata)	tipologia: sottotraccia, ma con tubazioni anche a vista alimentazione: non indagata rete di distribuzione: non indagata condizioni: scarse conformità: non conosciuta <u>Note:</u> cucina con lavello e boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria, antibagno con attacco per lavatrice, bagno con lavabo, wc alla turca e doccia.
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: elettrica rete di distribuzione: inesistente diffusori: stufette elettriche conformità: non conosciuta

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Relativamente al calcolo della superficie commerciale, lo scrivente si è conformato a quanto definito nella pubblicazione della Commissione Provinciale degli Usi di Milano per immobili urbani, edita dalla OSMI Borsa Immobiliare di Milano (Azienda Speciale della Camera di Commercio di Milano), nel quale essa viene così determinata:

- unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino con altri alloggi o parti comuni ed al 50 % nel caso opposto;
- logge calcolate nella misura di due terzi, ovvero al 66%;
- balconi, terrazzi e similari calcolati al 50%;
- cantine, soffitte e lastrici solari con un coefficiente variabile tra il 20% ed il 33%; in alternativa, per cantine e solai è possibile l'utilizzo di una cifra "a corpo";
- terreno di pertinenza, aree scoperte anche a parcheggio calcolate al 10%;
- negli stabili in condominio, la comproprietà delle parti comuni viene generalmente valutata con una maggiorazione delle superfici commerciali pari al 5%.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coefficiente	Superficie equivalente
Alloggio	superficie lorda di pavimento	Mq. 28,77	1,00	Mq. 28,77
Maggiorazione per parti comuni condominiali (5% di mq. 28,77)	superficie lorda di pavimento	Mq. 1,44	1,00	Mq. 1,44
Totali		Mq. 28,77		Mq. 30,21

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: residenziale.

Sottocategoria: unità immobiliare parte di un edificio.

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2 – 2015.

Zona: Milano periferica/Barona, Famagosta.

Tipologia: abitazioni di tipo economico.



Valore di mercato minimo (€/mq): €1.500,00/mq.
Valore di mercato massimo (€/mq): € 2.000,00/mq.
Superficie di riferimento: lorda.
Tipo di destinazione: residenziale.
Stato conservativo: scadente.

Accessori

A

1. Vano solaio al piano sottotetto posto al piano 4° (sottotetto).
Valore a corpo: € 2.000,00.

Note: in fase di sopralluogo all'appartamento pignorato, non è stato possibile accedere al piano sottotetto per visionare il vano accessorio pertinenziale, poiché la porta d'ingresso al piano risultava chiusa a chiave e l'attuale occupante dell'alloggio affermava di non possederne copia.

Impianto elettrico:

Esiste l'impianto elettrico.
Epoca di realizzazione/adeguamento non conosciuta.
Impianto non a norma.
Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Riscaldamento:

Esiste l'impianto di riscaldamento.
Tipologia di impianto: autonomo, con apparecchiature elettriche.
Stato impianto: funzionante.
Impianto non a norma.
Non esiste la dichiarazione di conformità.
Note: l'impianto viene considerato come esistente, ma deve essere precisato che il riscaldamento dell'alloggio viene realizzato mediante l'utilizzo di apparecchiature elettriche spostabili che si è procurata l'attuale occupante.

Condizionamento e climatizzazione:

Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi.
Carri ponte non presenti.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Si ritiene che l'aspetto più idoneo e concreto a determinare la quantità di moneta per la quale un bene immobile possa essere equamente acquisito/ceduto sia quello riferito al valore di mercato. Ovviamente, la scelta di tale criterio comporta - per il tecnico preposto - sia la conoscenza dei prezzi di compravendita (ottenibili attraverso l'indagine e l'analisi dei prezzi di beni similari compravenduti sul medesimo territorio e/o su piazze correlate), sia il calcolo della consistenza della superficie commerciale dell'immobile oggetto di indagine (a meno che si tratti di box, i quali - per consuetudine - sono stimati a corpo).

Inoltre, si precisa che il valore di mercato può comportare un incremento o una diminuzione (anche fino al 30%) dei prezzi base di compravendita, in relazione allo stato di conservazione del bene, alla sua localizzazione, tipologia, etc..



8.2 Fonti di informazione:

- **Catasto di Milano - Agenzia delle Entrate** (già Agenzia del Territorio) - **Listino 2° semestre 2015**;
- Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: **OSMI Borsa Immobiliare di Milano – Listino 2° semestre 2015**.

8.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo popolare [A4] con annesso Vano solaio al piano sottotetto**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: residenziale.

Sottocategoria: unità immobiliare parte di un edificio.

Tipologia: appartamenti vecchi o da ristrutturare.

Periodo: 2 – 2015.

Valore di mercato minimo (€/mq): € 1.800,00/mq.

Valore di mercato massimo (€/mq): € 2.300,00/mq.

Valori relativi all'Agenzia delle Entrate (già Agenzia del Territorio)

Periodo: 2 – 2015.

Zona: Milano periferica/Barona, Famagosta.

Tipologia: abitazioni di tipo economico.

Valore di mercato minimo (€/mq): € 1.500,00/mq.

Valore di mercato massimo(€/mq): € 2.000,00/mq.

Superficie di riferimento: lorda.

Tipo di destinazione: residenziale.

Stato conservativo: normale.

Sulla base delle condizioni dell'immobile pignorato verificate in fase di sopralluogo, vengono considerati i valori minimi tra quelli forniti da:

- OSMI Borsa Immobiliare = € 1.800,00 al mq.;
- Agenzia delle Entrate = € 1.500,00 al mq.

Media ponderale tra i suddetti valori = € (1.800,00 + 1.500,00) / 2 = **€ 1.650,00 al mq.**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Alloggio	Mq. 28,77	€ 1.650,00	€ 47.470,50
Maggiorazione per parti comuni condominiali (5% di mq. 28,77)	Mq. 1,44	€ 1.650,00	€ 2.376,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 49.846,50
Valore corpo	€ 49.846,50
Valore Accessori	€ 2.000,00
Valore complessivo intero	€ 51.846,50
Valore complessivo diritto e quota	€ 51.846,50

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Commerciale</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo popolare [A4] con annesso vano solaio al piano sottotetto	Mq. 30,21	€ 51.846,50	€ 51.846,50



8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disposizione del G.E. (min.5%)	€ 2.592,33
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
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita:	€ 2.872,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 1.087,00
Giudizio di comoda divisibilità: l'unità pignorata non è divisibile.	

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 45.295,18
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 33.500,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 45.000,00

ALLEGATI

- A. elenco delle trascrizioni e delle iscrizioni.
- B. descrizione dei beni con identificazione catastale e coerenze.
- C. documentazione fotografica.
- D. allegati riferiti all'identificazione dei beni, ovvero:
 - D.1 atto di pignoramento e nota di trascrizione di cui alla R.G.E. n. 678/2015;
 - D.2 documentazione ipotecaria;
 - D.3 documentazione catastale;
 - D.4 titolo di provenienza.;
 - D.5 atto di pignoramento e nota di trascrizione di cui alla R.G.E. n. 171/2015.
- E. rilievo dello stato di fatto e calcolo della superficie commerciale.
- F. allegati riferiti alla regolarità edilizia ed urbanistica.
- G. avvisi e comunicazioni varie.
- H. situazione debitoria nei confronti del condominio, nonché informazioni generali relative a quest'ultimo.
- I. Decreto Regionale n. 6480 del 30.07.2015 (stralcio) relativo all'A.P.E.

Data generazione:
03-06-2016

L'Esperto alla stima
Dott. Arch. Riccardo Innocente

