
Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da - [REDACTED]

contro: [REDACTED]
[REDACTED]

N° Gen. Rep. 419/2015

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ssa Simonetta Scirpo**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE Lotto 001

Esperto alla stima: Barbara Marchesi
Codice fiscale: MCRBBR65T54D612A
Partita IVA: 05086200481
Studio in: Largo Camus 1 - 20145 Milano
Email: arch.marchesi@gmail.com
Pec: barbara.marchesi@pec.architettifirenze.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Verdi n. 2– Pieve Emanuele (MI) - 20090

Lotto: 001 - sub. 4

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: foglio 15, particella 54, subalterno 4

2. Possesso

Bene: Via Verdi n. 2– Pieve Emanuele (MI) - 20090

Lotto: 001 - sub. 4

Corpo: A

Possesso: Al momento del sopralluogo occupato dall'esecutata [REDACTED]
[REDACTED] con disabilità

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Verdi n. 2– Pieve Emanuele (MI) - 20090

Lotto: 001 - sub. 4

Corpo: A

Accessibilità dell' immobile ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Verdi n. 2– Pieve Emanuele (MI) - 20090

Lotto: 001 - sub. 4

Corpo: A

Creditore Procedente:
[REDACTED]

Creditori Iscritti:
[REDACTED]

5. Comproprietari non esegutati

Beni: Via Verdi n. 2– Pieve Emanuele (MI) - 20090

Lotto: 001 - sub. 4

Corpo: A

Altri Comproprietari non esegutati : Nessuno



6. Misure Penali

Bene: Via Verdi n. 2– Pieve Emanuele (MI) - 20090

Lotto: 001 - sub. 4

Corpo: A

Misure Penali: nulla

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Verdi n. 2– Pieve Emanuele (MI) - 20090

Lotto: 001 - sub. 4

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: si

8. Prezzo

Bene: Via Verdi n. 2– Pieve Emanuele (MI) - 20090

Lotto: 001 - sub. 4

Prezzo da libero: € 105.000,00

Prezzo da occupato: € 84.000,00



Unità immobiliare a residenziale in **Pieve Emanuele**

Via Verdi n. 2

Premesse:

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

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

Abitazione di tipo economico [A/3] sita in Via Verdi n. 2– Pieve Emanuele (MI)
– 20090 posta al piano 2° di fabbricato condominiale
Composta da quattro vani più servizi con annesso vano cantina pertinenziale.

Quota e tipologia del diritto**Proprietà per** 1/2 di [REDACTED]

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Proprietà per 1/2 di [REDACTED]

Cod. Fiscale: [REDACTED]

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

[REDACTED] per proprietà
per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
[REDACTED] r proprietà per 1/2 in
regime di comunione dei beni con [REDACTED]

Descrizione:**Comune di Pieve Emanuele**

Abitazione di tipo economico: Fg. 15, Mapp. 54, Sub. 4, Cat A/3, - classe 1,
consistenza vani 6,5 - sup. catastale totale 97 mq, totale escluse aree scoperte 96 mq - rendita € 315,56 - Via G. Verdi n. 2 – piano T-2 interno 4 scala A

Derivante da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- Variazione Toponomastica del 31/08/2011 n. 343100.1/2011 in atti dal 31/08/2011 (protocollo n. MI0909143) Variazione Di Toponomastica richiesta dal Comune;
- Variazione del 01/01/1992 Variazione Del Quadro Tariffario;
- Impianto meccanografico del 30/06/1987



Coerenze dell'abitazione come da atto:

a nord vano ascensore, vano scala ed area comune, ad est e sud area comune, ad ovest altra unità immobiliare n. 3, vano ascensore e vano scala.

Coerenze della cantina come da atto:

a nord area comune; ad est cantina n. 3, a sud cantina corridoio comune; ad ovest cantina n. 5

Salvo errori e come meglio in fatto.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

- ◆ Alla data del sopralluogo (20.01.2016) l'immobile in oggetto è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale presentata al NCEU in data 17/11/1969 a meno della seguente modifica:
 - demolizione di tavolato divisorio con relativo vano porta posizionato tra il locale ingresso ed il locale pranzo/lavoro al fine di creare un unico ambiente.

(All. C: ultima scheda catastale in atti al NCEU del 17/11/1969 estratta dalla scrivente in data 19.01.2016, visura catastale, estratto di mappa vista aerea da google maps del fabbricato.)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

La proprietà pignorata si trova in Via Verdi n. 2 a Pieve Emanuele, Comune posto a sud di Milano, in un fabbricato realizzato a metà degli anni '60, facente parte di un comparto immobiliare (già quartiere I.N.C.I.S.) composto da più edifici di uguale tipologia del tipo a stecca su pilotis.

L'edificio, a carattere economico, è situato nella zona semi-periferica del paese in prossimità della strada provinciale Vigentina che collega Milano a Pavia.

Il fabbricato civico 2 (identificato nelle pratiche edilizie di edificazione come fabbricato D5) è di 5 piani oltre il piano terra e il piano solaio, composto da più scale non dotato di portineria.

La proprietà pignorata è posta al 2° piano della scala A, numero di interno 4

Area urbanistica:

a traffico locale con buona possibilità di parcheggio.

La zona è caratterizzata da una media/alta densità edilizia a carattere prevalentemente residenziale di tipo economico, completamente urbanizzata ed allacciata a tutte le infrastrutture e servizi primari e secondari

Principali collegamenti pubblici:

sufficiente la presenza nelle immediate vicinanze di servizi per il trasporto pubblico di superficie. (la parallela Via dei Pini è servita dalla linea di autobus n. 222 Vigentino che la collega a Milano.)

Il Comune è servito dalla linea ferroviaria S13 che collega Pieve Emanuele con Milano e Pavia.

Servizi offerti dalla zona:

La micro zona è caratterizzata dalla presenza di grossi fabbricati con zone a verde e da piccole attività commerciali.



La zona, completamente urbanizzata, è sufficientemente dotata di servizi, negozi, uffici pubblici, banche, supermercati e spazi verdi.

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

Abitazione [A3] sita in Via Verdi n. 2 – Pieve Emanuele (MI)

La scrivente ha effettuato il sopralluogo in data 20.01.2016 a seguito di comunicazioni alle parti per RR1 e posta prioritaria 1

Al momento del sopralluogo era presente [redacted] eseguita, [redacted] che ha accompagnato la scrivente nel sopralluogo, stante [redacted] che dimora nell'unità, assistita saltuariamente dai figli. [redacted] a infatti dichiarato alla scrivente che [redacted] a seguito di ictus, è stata riconosciuta invalida (permanente invalidità lavorativa 100% e necessità di assistenza). L'esecutato non dimora più da anni nell'unità. Si allegano, ricevuti [redacted] verbale di accertamento di invalidità del 3.02.2015 -

- L'indagine effettuata presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate, ha appurato che **Non** risultano contratti di locazione per l'immobile in oggetto, Danti causa gli esegutati.

(all. A: Verbale di sopralluogo, ispezioni agenzia entrate e risposte degli uffici competenti, verbale di accertamento di invalidità)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla documentazione ipocatastale al ventennio in atti, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo agli esegutati e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Milano 2 alla data del 11.03.2016, si riporta quanto segue:

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

- 4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*
Nessuna.
- 4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*
Nessuna.
- 4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*
Nessuna.
- 4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*
Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- ✓ Ipoteca Volontaria – Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario Iscritta a Milano 2 in data 30.01.2001 ai nn. 8425/2083, atto del 22.01.2001 rep. 105906 a rogito Notaio Vincenzo



D'Oro in Milano, a favore di [REDACTED]
[REDACTED] con sede in [REDACTED] ca-
rico di [REDACTED]
[REDACTED]
gravante sulla piena proprietà dell'immobile in oggetto, cor-
rettamente identificato.
Importo capitale: Lire 192.000.000
Tasso interesse annuo 6,946%
Totale Lire 288.000.000
Durata: anni 15

4.2.2 Pignoramenti:

- ✓ **Pignoramento:** - Atto di Pignoramento Immobiliare del 12.02.2015 rep. 3319 **trascritto a Milano 2 il 24.02.2015 ai nn. 15759/10593** promosso da [REDACTED]
[REDACTED] con sede a [REDACTED] ca-
rico di [REDACTED] per proprietà per 1/2 e di [REDACTED] per proprietà per 1/2, gravante sulla piena proprietà dell'immobile in oggetto, cor-rettamente identificato.

4.2.3 Altre trascrizioni:
Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:
Nessuna.

(all. C: ispezione Agenzia Territorio Milano 2 mediante servizio di consultazione telematica – sintetico + note - aggiornata alla data del 11.03.2016)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese scadute:

La scrivente ha provveduto a richiedere all'amministrazione del condominio "Condominio Moderno" dott. Saggese la posizione debitoria per l'immobile in oggetto, relativa ai soli ultimi due anni di esercizio (senza il pregresso), ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, indicazione spese medie annuali, copia dei regolamenti condominiali, indicazioni dei millesimi dell'unità, copia di certificazioni impianti comuni se presenti.

Si riporta quanto segue, come da mail ricevuta dall'amministratore, ed alla quale si rimanda, alla data del 16.02.2016:

- o Spese medie annue indicate in euro circa 1.300,00
- o Pendenze per l'anno 2015 e per i primi due mesi del 2016 indicate in euro 5.170,46
- o Millesimi di proprietà indicati in 25,96.

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

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

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: non possibile

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

Attestazione Prestazione Energetica:



L'immobile oggetto della presente, con impianto di riscaldamento Autonomo, è risultato sprovvisto (a seguito di interrogazione al CEER – Catasto Energetico Edifici Regionale), al momento del sopralluogo, di Attestato di Prestazione Energetica. Secondo quanto previsto rispettivamente nel punto 3, lettera b) e nel punto 4, lettera a) dell'Allegato alla dgr. 3868/2015 del 17.07.15 Regione Lombardia, che recepisce i Decreti interministeriali del 26 giugno 2015 attuativi del D.Lgs 192/2005 così come modificato dalla L. 90/2013, si legge:

"..l'obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resta escluso per i provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguenti a procedure esecutive singole o concorsuali." e "..l'obbligo di indicare le caratteristiche energetiche degli edifici e delle singole unità immobiliari in occasione della pubblicazione di annunci commerciali che hanno come oggetto la loro vendita o locazione..... resta escluso per gli edifici che non rientrano nell'ambito di applicazione dell'obbligo di dotazione e allegazione della certificazione energetica, di cui al precedente punto 3."

Inoltre, nel D.d.u.o. 18 Gennaio 2016 n. 224 del 18/01/2016 relativo a "integrazioni alla disciplina per l'efficienza energetica degli edifici definita con decreto 6480 del 30/07/2015", si legge che:

- " con dgr. 3868 del 17.7.2015 sono state approvate le Disposizioni in merito alla disciplina per l'efficienza energetica degli edifici ed il relativo attestato di prestazione energetica a seguito dell'approvazione dei decreti ministeriali per l'attuazione del d.lgs. 192/2005, come modificato con l. 90/2013";

e che: - " con decreto regionale n. 6480 del 30.7.2015 è stato approvato il suddetto "testo unico", con i relativi allegati";

e che: - "rilevato che la concreta applicazione della disciplina approvata con il suddetto decreto ha posto in evidenza la necessità di chiarire gli adempimenti necessari in relazione ad ulteriori fattispecie, nonché di correggere alcuni refusi; considerata la necessità di integrare le disposizioni approvate con decreto n. 6480/2015 per recepire quanto sopra rilevato nonché per fornire ulteriori precisazioni.....;Visto il documento allegato, relativo all'integrazione delle disposizioni in merito alla disciplina per l'efficienza energetica degli edifici approvate con decreto 6480 del 30.7.2015;

Dato Atto che il presente provvedimento rientra tra le competenze della UO Energia e Reti Tecnologiche, individuate dalla DGR n° 87 del 29 aprile 2013 e dal decreto del Segretario generale n° 7110 del 25 luglio 2013;

DECRETA di approvare, quale parte integrante e sostanziale del presente decreto, l'allegato documento relativo all'integrazione delle disposizioni in merito alla disciplina per l'efficienza energetica degli edifici approvate con decreto 6480 del 30.7.2015.

Al punto 1.1 dell'allegato documento si legge:

"E' confermata l'esclusione dall'obbligo di allegazione dell'APE per i provvedimenti giudiziari portanti trasferimenti immobiliari conseguenti a procedure esecutive individuali o concorsuali."

E' abrogato quanto previsto al punto 10.4 del decreto regionale n. 6480 del 30.7.2015.

Infine si precisa che la normativa vigente, Decreto dirigente unità organizzativa 30 luglio 2015 - n. 6480 - Art 11.8, precisa che "L'Attestato di Prestazione Energetica ha una idoneità massima di 10 anni a partire dalla data di registrazione della pratica nel Catasto Energetico Edifici Regionale. L'idoneità dell'Attestato decade prima del periodo sopra indicato a seguito di interventi che modifichino



la prestazione energetica dell'unità immobiliare o nel caso di variazione della destinazione d'uso. A tal fine, nel caso di trasferimento e di locazione di edifici, già dotati di Attestato di Prestazione Energetica, dovrà essere inserito nell'atto, per dichiarazione resa dall'alienante o dal locatore, l'inesistenza di cause determinative delle decadenze di cui sopra. La validità temporale massima è altresì subordinata al rispetto delle prescrizioni per le operazioni di controllo di efficienza energetica degli impianti tecnici dell'edificio, in particolare per gli impianti termici, comprese le eventuali necessità di adeguamento previste dai provvedimenti regionali attuativi dell'articolo 9 della Legge regionale 11 dicembre 2006 - n. 24 e s.m.i.. Nel caso di mancato rispetto di dette disposizioni, l'APE decade il 31 dicembre dell'anno successivo a quello in cui è prevista la prima scadenza non rispettata per le predette operazioni di controllo di efficienza energetica.

- Pertanto, alla luce di quanto sopra, per non gravare di ulteriori costi la procedura, si demanda all'Ill.mo Signor Giudice in merito alla redazione o meno dell'Attestato, restando comunque a disposizione qualora il Tribunale ritenesse necessario dover acquisire tale documento.

Avvertenze ulteriori:

5.1) Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri

Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalla documentazione ipocatastale al ventennio in atti, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo agli esecutati e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Milano 2 alla data del 11.03.2016, si riporta quanto segue:

6.1. Attuali proprietari:

La piena proprietà dell'immobile in oggetto è pervenuta agli esecutati

proprietà per 1/2 €

per quota di ½ ciascuno - in atto si legge quanto segue: "che dichiarano di essere tra loro coniugati, ma di non essere soggetti alle disposizioni di cui all'art. 159 e segg. del Codice Civile, giusta l'art. 9 delle disposizioni sulla Legge in generale, in quanto cittadini rispettivamente dell'Equador e del Perù", coniugati in comunione legale, con atto in data 22.01.2001 rep. N. 105905 a rogito dott. Vincenzo d'Oro notaio in Milano, **trascritto a Milano 2 in data 30.01.2001 ai nn. 8424/5904.**

In atto come segue:

" ... appartamento sito al piano secondo della scala A, fabbricato "D5", interno 4 composto da 4 vani più servizi con annesso vano di cantina al piano cantinato....., fg. 15, mapp. 54, sub. 4, via Giuseppe Verdi n. 2, s.A, i. 4, p. T-2, cat A3, cl.1, vani 6,5, R.C.L. 611.000"

Prezzo convenuto: Lire 70.000.000



Si rimanda al suddetto atto per conoscenza di tutto quanto in esso contenuto.
(all. B: copia conforme atto di provenienza reperita alla Conservatoria dei registri Milano 2)

6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):

6.2.1. [redacted] in comunione legale, il bene era pervenuto da [redacted] in forza di atto di cessione autenticata a rogito Notaio Antonio Zaraga in data 07.03.1978 rep 102.456 **trascritto a Milano 2 il 24.03.1978 ai nn. 16108/14096.**

(nota di trascrizione allegata sotto B)

Continuità delle trascrizioni al ventennio: SI

7. PRATICHE EDILIZIE:

Il complesso immobiliare di cui è parte il bene in oggetto è stato edificato, anteriamente al 1 settembre 1967, in virtù dei seguenti titoli edilizi, rinvenuti dagli uffici edilizi preposti, a seguito di istanza accesso atti, come segue:

- Licenza di Costruzione N. 2050 di Prot., Pratica N. 19/1964, rilasciata dal Comune di Pieve Emanuele il 23/11/1964 a seguito di Domanda del 12/08/1964 N. 47667 con la quale l'Istituto Nazionale per le Case degli Impiegati dello Stato (I.N.C.I.S.) chiede il permesso per la costruzione di N. 4 edifici per G.I al D5-D6-D7- D8;
- Domanda di permesso di Abitabilità per N. 4 edifici – lotto D5-D6-D7-D8 edificati in virtù di concessione n. 19/1964 in via Nuovo Quartiere presso Viquarterio del 27/07/1968 + relazione di visita sanitaria con parere favorevole per la concessione di Abitabilità con decorrenza dal 29.05.1969.
- Concessione Edilizia N. 351/93 del 11/06/1993 per: "costruzione canne fumarie quartiere ex Incis" a seguito di Istanza per Interventi soggetti ad Autorizzazione edilizia del 04/06/1993 per le seguenti opere: "Formazione di nuove canne fumarie collettive, ramificate, esterne. Quale impianto tecnologico al servizio di edificio già esistente; ai sensi della Legge N. 94/'82 art. 7 comma B";
- Comunicazione di Fine Lavori per le suddette opere del 30/07/1993- Condominio Via Verdi n. 2, scale A/B/C/D;
- DIA del 04/06/2003 per il fabbricato di Via Verdi N. 2 per le seguenti opere: "Rifacimento manto di copertura; rifacimento pavimentazione terrazzi; rifacimento serramenti esterni piano copertura.
- Successivamente per il bene in oggetto non sono state rinvenute dagli uffici preposti pratiche edilizie per le modifiche descritte al punto 1 della presente.

(allegati sotto C: istanza accesso atti edilizi, Licenza di Costruzione N. 2050 del 23/11/1964 con stralci tipi grafici significativi, Domanda di Abitabilità del 27/07/1968 + relazione di visita, Concessione Edilizia N. 351/93 del 11/06/1993 con stralci tipi grafici significativi e Comunicazione di Fine Lavori del 30/07/1993, DIA del 04/06/2003 con stralci tipi grafici significativi)



7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale

Alla data del sopralluogo (20.01.2016) l'immobile in oggetto è risultato corrispondente alla scheda catastale ed ai tipi grafici dei titoli edilizi, a meno della seguente modifica:

- demolizione di tavolato divisorio con relativo vano porta posizionato tra il locale ingresso ed il locale pranzo al fine di creare un unico ambiente.

Tale modifica ha comportato la formazione di un unico ampio locale ingresso/pranzo che non soddisfa i rapporti aeroilluminanti richiesti dal vigente Regolamento Edilizio. Pertanto, il futuro aggiudicatario potrà provvedere alla regolarizzazione della difformità riscontrata mediante la presentazione di Permesso di Costruire a Sanatoria onerosa per la ricostruzione del suddetto tavolato divisorio con relativo vano porta.

Tale documentazione compresa di opere edili, obblazioni, e parcelle professionali di tecnici abilitati, ha un costo indicativo di Euro 3.000,00.

Descrizione : Corpo A -

L'unità è posta in un fabbricato realizzato a metà degli anni '60, facente parte di un comparto immobiliare composto da più edifici di uguale tipologia del tipo a stecca su pilotis. (già quartiere I.N.C.I.S.)

Il fabbricato -identificato nei titoli edilizi come "D5" - civico 2 è di 5 piani oltre il piano terra e il piano solaio, composto da più scale non dotato di portineria.

La proprietà pignorata è posta al 2° piano della scala A, numero di interno 4, di testa. Ha triplice affaccio su spazi condominiali e sulla via Verdi.

È composta attualmente da un locale di ingresso aperto sulla zona pranzo, un locale cucina, un locale soggiorno con balcone in nicchia, un disimpegno notte dal quale si accede ad un bagno finestrato (attrezzato con lavabo, vaso, bidet e vasca) e due camere da letto, oltre a vano cantina pertinenziale posto a piano terra del fabbricato.

L'unità sviluppa una superficie lorda commerciale di mq 95.00 circa.
Superficie lorda complessiva di circa mq 100,40

Caratteristiche descrittive

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in stato di conservazione e manutenzione nella norma seppur necessitando di ammodernamenti nelle finiture e negli impianti, risalenti per la maggior parte all'epoca di edificazione.

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

Plafoni (componente edilizia): materiale: stabilitura e mani di pittura
condizioni: nella norma

Pareti (interne): intonacate a civile e tinteggiate



<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	Rivestimento in piastrelle di ceramica di formato quadrato fino a 1,60 mt. circa; ubicazione: bagno condizione: medio/buono Rivestimento in piastrelle di ceramica di formato quadrato 20x20 fino a 1,60 mt. circa Ubicazione: cucina condizione: medio/buono
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: in piastrelle di graniglia dim. 30x30 dell'epoca di edificazione Condizioni: sufficienti materiale: piastrelle di ceramica di formato quadrato 20x20 ubicazione: bagno condizioni: medio/buono
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: finestre e porte finestre in pvc con vetro camera a meno del serramento del bagno, del tipo a libro, in legno con vetro singolo.; protezione: serrande estendibili in legno condizioni: sufficienti
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente semplice in legno verniciato bianco con inserti in vetro smerigliato, dell'epoca di edificazione condizioni: sufficienti
<i>Porta di primo ingresso:</i>	tipologia e materiale: del tipo di sicurezza pannellata finitura legno sui due lati condizioni: sufficienti
<i>Impianti: Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia condizioni: a semplice vista non a norma Certificazioni: non rinvenute
<i>Citofonico (impianto):</i>	Tipologia: audio Condizioni: sufficienti Certificazioni: non rinvenute
<i>Idrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: lavello cucina apparecchi sanitari
<i>Aria/Condizionata (impianto):</i>	assente
<i>Acqua calda Sanitaria (impianto)</i>	tipologia: Autonomo – alimentato da caldaia a gas murale posta in cucina
<i>Termico (impianto)</i>	tipologia: Autonomo (originariamente condominiale, successivamente dismesso in favore di impianti autonomi, con realizzazione di canne fumarie esterne) – alimentato da caldaia a gas murale posta in cucina diffusori: termosifoni in ghisa. Certificazioni: non rinvenute Condizioni caldaia: modesta Al momento del sopralluogo il riscaldamento è risultato non in funzione.
<i>Rivestimento facciata (componente edilizia):</i>	Rivestimento in mattoncini tipo paramano a giacitura orizzontale sfalsata condizioni: medie/buone



Struttura fabbricato: pilastri e travi in C.A.; solaio in laterizio e C.A.; tamponamenti a cassa vuota con mattoni pieni all'esterno e forati all'interno, tramezzature in mattoni forati.

Portone di ingresso: tipologia: portone a doppio battente in alluminio ottonato e vetro smerigliato
condizioni: buone

Atrio e vano scale: pavimenti in lastre di marmo; rivestimenti gradini scala in marmo

Portineria assente

Ascensore (impianto): presente

Stato di conservazione interna del bene: nella norma, decoroso.

Stato di conservazione e manutenzione parti comuni: discreto

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie "lorda commerciale" dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda circa	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa
Abitazione	Sup. lorda di pavimento	93,70	100%	93,70
Balcone	sup lorda di pavimento	3,90	30%	1,17
Cantina	sup lorda di pavimento	2,80	20%	0,56
TOTALE		100,40		95,43 Arrotondata 95,00

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La sottoscritta esperta, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'intero compendio, della vetustà, del piano e dell'esposizione, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico – sanitarie, della dotazione d'impianti, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del



bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico – comparativo che risulta all'attualità il più affidabile per individuare il più probabile valore di mercato dei beni in esame, stimati come oggetto di trattazione per la vendita.

È stata effettuata un'indagine sui dati espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà aventi caratteristiche consimili.

Si è tenuto infine conto dei fattori di instabilità economica generale del paese ed in particolare del mondo finanziario, che continuano a condizionare il mercato immobiliare con la conseguenza di un ribasso delle quotazioni e delle trattative e del periodo di crisi che ha coinvolto anche le vendite giudiziarie, al fine di rendere più realistica e rapida, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato peraltro il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

8.2 Fonti di informazione:

- Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella microzona, Portale Aste tribunale di Milano per immobili nella microzona;
- Osservatori del mercato:
 - Rilevazione prezzi degli Immobili sulla piazza di Milano e Provincia – 1° semestre 2015 – TeMa scpa Camera di Commercio
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell' Agenzia del Territorio - 1° semestre 2015

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, la scrivente ritiene di assegnare alla piena proprietà dell'unità immobiliare descritta nella presente relazione, 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), con le spese tecniche di regolarizzazione edilizia e/o catastale a carico dell'acquirente e della particolarità di una vendita giudiziaria, il seguente più probabile valore venale attuale a corpo e non a misura:



8.3 Valutazione corpi:**A – Sub. 4**

Destinazione	Superficie Commerciale lorda circa	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione di tipo economico con cantina pertinenziale [A3]	95,00	€ 1.200,00	€ 114.000,00
TOTALE	95,00	€ 1.200,00	€ 114.000,00

Valore corpo	€ 114.000,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 114.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 114.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie commerciale Lorda circa	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A: sub. 4		95,00	€ 1.200,00	€ 114.000,00

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

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del <u>5%</u> per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per eventuali differenze costi/oneri di sanatoria e catastali:	- € 5.700,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia e catastale a carico dell'acquirente - indicative:	- € 3.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità a carico dell'acquirente:	- € 0,00
Giudizio di divisibilità: non divisibile	

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 105.300,00
	Arr. € 105.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 84.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 105.000,00



Quanto sopra la sottoscritta ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver bene operato al solo scopo di far conoscere al giudice la verità.

Con osservanza
Milano, 11 marzo 2016

l'Esperto nominato
arch. Barbara Marchesi

Si allegano i seguenti documenti:

Allegato A

- Comunicazione sopralluogo alle parti e prove di consegna,
- Verbale di sopralluogo;
- ispezione agenzia entrate e risposta degli uffici competenti;
- verbale di accertamento di invalidità
- mail di richiesta all'amministrazione, mail di risposta ricevuta con regolamento di condominio;

Allegato B

- Nota di trascrizione del pignoramento;
- ispezione Agenzia Territorio Milano 2 mediante servizio di consultazione telematica aggiornata alla data del 11.02.2016, sintetici + note;
- Copia conforme Atto di provenienza, note di trascrizioni;

Allegato C

- Visura, scheda catastale ed estratto di mappa;
- istanza accesso atti edilizi, Licenza di Costruzione N. 2050 del 23/11/1964 con stralci tipi grafici significativi, Domanda di Abitabilità del 27/07/1968 + relazione di visita, Concessione Edilizia N. 351/93 del 11/06/1993 con stralci tipi grafici significativi e Comunicazione di Fine Lavori del 30/07/1993, DIA del 04/06/2003 con stralci tipi grafici significativi

Allegato D

- Fotografie esterne ed interne.

Comunicazione invio perizia alle parti

