



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

1316/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

GIUDICE:

Dott. Giacomo PURICELLI

CUSTODE:

Avv. Adriana TRAPA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 30/10/2021

creata con Tribù Office 6

ASTAlegale.net

TECNICO INCARICATO:

Ing. MAURIZIO NOBILE

con studio in MILANO (MI) Via Lattanzio, 9

telefono: 0283424990

fax: 0283424990

email:

PEC:

TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 1316/2020

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a MILANO Via Trevi 4/A, quartiere Periferica/ DERGANO, della superficie commerciale di 86,00 mq per la quota di:

- 16/24 di piena proprietà ([REDACTED])
- 1/24 di piena proprietà ([REDACTED])

L'immobile oggetto di perizia si trova all'interno dello stabile in Via Trevi n. 4 a Milano, costruito verosimilmente agli inizi degli anni 1960 e comunque le licenze edilizie risalgono prima del settembre 1967.

Il corpo di fabbrica si presenta mediamente in buone condizioni di manutenzione con facciata a mattoncini a vista, anche se sono visibili segni del tempo, riconducibili all'effetto degli agenti atmosferici e dell'esposizione alle polveri sottili. Tutto il condominio è separato dalla strada pubblica mediante cancellata in ferro.

Il condominio è suddiviso in diverse torri in cui nella parte centrate, dopo aver attraversato un atrio comune, vi è un giardino condominiale con aiuole e alberi ad alto fusto.

L'appartamento oggetto di perizia si trova a piano terra (occorre salire 1 rampa di scale) nel corpo di fabbrica contraddistinto con scala A.

Il bene è così composto: ingresso, disimpegno, cucina abitabile, soggiorno, bagno, due camere da letto e locale ripostiglio

Attualmente il bene oggetto di stima è identificato al NCEU di Milano al:

- foglio 98 - mappale 105 - subalterno 6 - zona censuaria 3 - categoria A/3 - classe 4 - consistenza 5 vani mq - superficie catastale 86 mq - rendita 671,39 euro - via Pellegrino Rossi n. 4, piano T-6.

(come da visura storica per immobile del 11/01/2021)

L'immobile oggetto di stima è ubicato nella città metropolitana di Milano, a Nord del capoluogo in zona Dergano; dista circa 5,2 km dal centro, facilmente raggiungibile mediante mezzi di superficie e metropolitana

Per quanto riguarda le infrastrutture ed i collegamenti a circa 4 km dal raccordo Autostradale A4 Torino-Trieste ed 1,5 km da Piazzale Carlo Maciachini, sulla circonvallazione di Milano, da cui è possibile raggiungere agevolmente il resto della città.

A 100 m si trova la fermata del autobus 70 (da quartiere Bruzzano a Monumentale M5), la stazione della ferroviaria più vicina è la stazione di Milano Centrale, che dista solo 3,5 km, mentre la fermata

della metropolitana più vicina è quella di Dergano, sulla linea gialla MM3, che dista circa a solo 200 m.

Nelle immediate vicinanze, nel raggio di 500 m, vi sono supermercati, banche, farmacie, ufficio postale nonché bar e ristoranti, scuole elementari ed innumerevoli esercizi commerciali. Il parco Monte Nord dista a circa 2Km come pure il campus di Bovisa del Politecnico di Milano dista circa 2 Km.

Gli ospedali di primaria importanza più vicini al bene oggetto di valutazione sono: Il Grande Ospedale Metropolitano Niguarda in Piazza dell'Ospedale Maggiore che dista circa 2 km, l'Ospedale Sacco in Via Giovanni Battista Grassi a 4Km ed il San Carlo Borromeo in Via Pio II a circa 7 Km. L'aeroporto più vicino è quello di Milano Linate che dista circa 14 km mentre Malpensa dista circa 48 km

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-6, scala A. Identificazione catastale:

- foglio 98 particella 105 sub. 6 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria A/3, classe 4, consistenza 5 vani, rendita 671,39 Euro, indirizzo catastale: Via Pellegrino Rossi n. 4, piano: T - 6, intestato a [redacted] Medini, Domenico Medini, [redacted] Coerenze: Coerenze dell'appartamento (come da scheda catastale) da Nord in senso orario: Cortile comune, altro appartamento proprietà di terzi, altro appartamento proprietà di terzi e parti comuni, altro appartamento proprietà di terzi, cortile comune. Coerenze del solaio piano sottotetto (da scheda catastale) da Nord in senso orario: parti comuni locale sottotetto, solaio altra proprietà di terzi, cortile comune, solaio di proprietà proprietà di terzi Il condominio di Via Trevi 4/a fa angolo con la via Pellegrino Rossi.

Immobile costruito nel 1962.

AN sottotetto non abitabile, composto da solaio, sviluppa una superficie commerciale di 1,25 Mq.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	86,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	1,25 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 154.768,12
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 140.000,00

Data della valutazione: 30/10/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da terzi con contratto di affitto (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento).

In data 01/10/2021 durante l'accesso con il custode Avv. Adriana Trapa il bene risulta essere affittato a terzi ([redacted]) con contratto di locazione in essere.

Da un'interrogazione presso l'Agenzia delle Entrate risulta essere stipulato un contratto di locazione il 20/04/2019 e registrato il 16/05/2019 presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale I di Milano – Ufficio Territoriale di Milano 4 al n. Serie 3T n. 4540 e dallo stesso si evince come segue:

- La locazione è stipulata per durata di anni quattro dal 20/04/2019 al 19/04/2023

- Il canone di locazione è convenuto (per i primi 2 anni) nella misura di Euro [redacted] (escluse le spese di manutenzione ordinaria). A decorrere dal terzo anno il canone verrà aumentato [redacted]

euro all'anno (escluse le spese di manutenzione ordinaria).

Per tali motivi essendo un contratto stipulato e registrato in epoca antecedente alla data di pignoramento (trascrizione pignoramento in data 11/02/2021), il contratto risulta essere titolo opponibile alla presente procedura ed in bene dovrà essere considerato in vendita come OCCUPATO (adoperando una decurtazione sul valore di stima del 30% in quanto OCCUPATO).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Nel ventennio in esame gli immobili sopra descritti, hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- **pignoramento trascritto a Milano 1 con nota 4 giugno 2013 nn. 28253/20866** a favore di "████████████████████", con sede a ██████████, codice fiscale ██████████ ed a carico della signora ██████████, nata a ██████████, Codice Fiscale ██████████ per la quota di ██████████ per l'importo di euro ██████████ oltre I.V.A., c.a.p., interessi, spese di notifica e spese di registrazione del D.I.;

- **ipoteca legale iscritta a Milano 1 con nota 27 novembre 2013 n. 58096/8987**, a favore di ██████████, con sede in ██████████, codice fiscale ██████████ ed a carico del signor ██████████, nato a ██████████, Codice Fiscale ██████████ per la quota di 1/24 (un ventiquattresimo), per l'importo complessivo di euro ██████████ a garanzia di un debito di euro ██████████

- **ipoteca iscritta a Milano 1 con nota 10 ottobre 2019 n. 75355/13374**, a favore dell'Agenzia delle Entrate Riscossione, con sede in Roma, codice fiscale ██████████ ed a carico del signor ██████████, nato a ██████████, Codice Fiscale ██████████ per la quota di ██████████, per l'importo complessivo di euro ██████████ a garanzia di un debito di euro ██████████

- **pignoramento trascritto a Milano 1 con nota 18 dicembre 2020 nn. 84569/55306** a favore di "████████████████████", con sede a ██████████, codice fiscale ██████████ ed a carico della signora ██████████, nata a ██████████, Codice Fiscale ██████████ per la quota di ██████████ per l'importo di euro ██████████

- **pignoramento trascritto a Milano 1 con nota 11 febbraio 2021 nn. 9660/6443** a favore di ██████████, con sede a ██████████, codice fiscale ██████████, ed a carico dei signori ██████████ e i figli signori ██████████, sopra generalizzati, per l'importo di euro ██████████ oltre interessi legali dal 15 settembre 2020 al saldo, oltre al costo della tassa di registro non ancora disponibile ed oltre ancora alle successive occorrenze.

Per completezza sono state effettuate ulteriori ispezioni ipotecarie (dal 12 febbraio 2021 al 27 ottobre 2021) ed è stato verificato che non sussistono ulteriori formalità/vincoli in relazione agli immobili oggetto della presente perizia.

OSSERVAZIONI:

Nei pignoramenti trascritti a Milano 1 con nota 4 giugno 2013 nn. 28253/20866 e con nota 18 dicembre 2020 nn. 84569/55306 la signora ██████████

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: Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.*

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 2.900,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 5.800,00

Ulteriori avvertenze:

L'immobile è amministrato dallo Studio del **[REDACTED]**, avente studio sito in via **[REDACTED]**. Le spese condominiali del bene oggetto di perizia comunicate allo scrivente in data 26/10/2021 sono le seguenti:

SPESE CONDOMINIALI ORDINARIE (QUOTA CAPITALE) AD OGGI:

SALDO GEST.ORD.2018/19: € 5.720,88 = debito consolidato al 30/09/2019

PREVENTIVO GEST.ORD.2019/20: € 2.866,64 =importo preventivo stanziato per la gestione 19/20 [01/10/19-30/09/20]

Rate Anticipate di acconto emesse per la GESTIONE 2020/21 : € 2.866,64 (quattro rate anticipate, cad. da € 716,66)

Rata Anticipata di acconto emessa per la GESTIONE 2021/22 : € 850,00 (unica rata ad oggi emessa)

STRAORDINARIE (ad oggi unica spesa approvata è quella relativa alla riqualificazione della Centrale Termica)

PREVENTIVO GEST. STRAORD. CENTRALE TERMICA: € 1.169,69 (debito a preventivo straord.)

Le ultime spese ordinarie approvate sono:

CONSUNTIVO 2018/19 [01/10/18-30/09/19] = € 2.993,11

PREVENTIVO 2019/20 [01/10/19-30/09/20] = € 2.866,64

Per tali motivi nell'ottica di vendere il bene in asta giudiziaria verranno decurtati dal valore finale di perizia 2 anni di spese condominiali (anno in corso ed anno precedente) quantificabili in circa 2.900 euro x 2 = 5.800 euro.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

A tutto l'11 febbraio 2021 (data di trascrizione del pignoramento) il bene pignorato risultava di proprietà dei signori [REDACTED]

[REDACTED] ciascuno come meglio

risulta dalla seguente cronistoria:

I) Proprietari al ventennio erano i signori [REDACTED] nato a [REDACTED] e [REDACTED], sopra generalizzata con atto autentificato dal notaio Nicolò Livreri di Milano in data 10 dicembre 1976 al n. 283743/22041 di Raccolta, registrato a Milano, Atti Privati, in data 16 dicembre 1976 al n. 51385 Serie A e trascritto a Milano 1 con nota 17 dicembre 1976 ai nn. 25991/20936;

II) in data 5 settembre 2010 è deceduto il signor [REDACTED] lasciando eredi per legge il coniuge, signora [REDACTED] ed i figli signori, [REDACTED] sopra generalizzati (dichiarazione di successione presentata all'Ufficio del Registro di Gallarate in data 2 dicembre 2011 registrata al n. 1402 vol. 9990 con certificato trascritto a Milano 1 con nota 10 maggio 2012 nn. 23582/17043 ed accettazione tacita dell'eredità in data 5 agosto 2013 ai nn. 41923/30843);

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Per quanto riguarda la situazione urbanistica e pratiche edilizie, occorre precisare che la presente relazione è stata stilata in un periodo di Emergenza Sanitaria a livello Nazionale visto le restrizioni COVID-19 e la difficoltà di accedere agli uffici Comunali. Si è comunque fatto il possibile per reperire maggiori informazioni per i futuri acquirenti.

Dalle informazioni recuperate sono emersi le seguenti informazioni relativamente al bene pignorato:

- Immobile costruito anteriormente al 1 settembre 1967 verosimilmente intorno agli anni 1960
- Licenza per opere edilizie atti n. 703 del 27/03/1962, n. 2938 del 24/10/1962, n. 1634 del 28/06/1963, n. 1733 del 22/08/1966
- Certificato di abitabilità a decorrere dal giorno 05/07/2001 per il Condominio Via Trevi n. 4 (Fabbricati A-B-C-E-F-G-H-I-L)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Al sopralluogo avvenuto in data 01/10/2021 con il custode Avv. Adriana Trapa, l'unità immobiliare si presenta NON conforme rispetto alla situazione catastale. Infatti rispetto alla planimetria catastale sono state erette delle pareti nella zona cucina e nella zona disimpegno camere.

Per tali motivi la situazione edilizia e catastali risultano NON CONFORMI.

Per sanare tale situazione occorre presentare una pratica edilizia in sanatoria, che prevede una sanzione comunale di 1.000,00 (mille) euro, l'apertura di una pratica edilizia e il relativo compenso di un professionista di circa 1.000,00 (mille) euro e un necessario aggiornamento catastale mediante procedura DOCEFA per 500,00 (cinquecento) euro, per un totale di circa 2.500,00

(duemilacinquecento) euro.

NOTA: Si fa presente che quanto qui indicato è il risultato di una ricerca presso gli uffici Tecnici competenti: si tratta cioè di una stima approssimata redatta sulla base dei documenti in possesso dello scrivente. Lo specifico progetto e la relativa pratica in sanatoria sarà cura del tecnico incaricato dal futuro acquirente.

Ciò significa che i costi indicati per regolarizzare l'abuso segnalato (spese di progetto, sanzioni e monetizzazioni) devono intendersi approssimati e che gli importi esatti dovranno essere determinati, previo un approfondito confronto con i tecnici comunali, al momento della presentazione della pratica, sulla base anche delle leggi in quel momento vigenti.

Nota: si precisa che eventuali difformità, qualora ne ricorrano i presupposti, dovranno essere sanate entro 120gg dall'emissione del decreto di trasferimento e che tutti i costi necessari alle regolarizzazioni tecniche/edilizie/impiantistiche, compreso le eventuali demolizioni, ripristini, costi di cantiere, sicurezza, smaltimento alle PP.DD, varie ed eventuali, anche qualora non segnalate nella presente relazione sono da considerarsi già valutate nella proposta del valore di cessione. Se necessario, rimangono a carico del potenziale acquirente ulteriori verifiche tecniche/documentali da effettuarsi prima dell'acquisto.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: rispetto alla planimetria catastale sono state erette delle pareti nella zona cucina e nella zona disimpegno camere.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Per sanare tale situazione occorre presentare una pratica edilizia in sanatoria, che prevede una sanzione comunale di 1.000,00 (mille) euro, l'apertura di una pratica edilizia e il relativo compenso di un professionista di circa 1.000,00 (mille) euro e un necessario aggiornamento catastale mediante procedura DOCEFA per 500,00 (cinquecento) euro, per un totale di circa 2.500,00 (duemilacinquecento) euro.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- CILA in sanatoria: €1.000,00
- Sanzioni Comunali: €1.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: rispetto alla planimetria catastale sono state erette delle pareti nella zona cucina e nella zona disimpegno camere

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- DOC.FA: €500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN MILANO VIA TREVÌ 4/A, QUARTIERE PERIFERICA/ DERGANO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MILANO Via Trevi 4/A, quartiere Periferica/ DERGANO, della superficie commerciale di 86,00 mq per la quota di:

- 16/24 di piena proprietà (██████████)
- 1/24 di piena proprietà (██████████)

L'immobile oggetto di perizia si trova all'interno dello stabile in Via Trevi n. 4 a Milano, costruito verosimilmente agli inizi degli anni 1960 e comunque le licenze edilizie risalgono prima del settembre 1967.

Il corpo di fabbrica si presenta mediamente in buone condizioni di manutenzione con facciata a mattoncini a vista, anche se sono visibili segni del tempo, riconducibili all'effetto degli agenti atmosferici e dell'esposizione alle polveri sottili. Tutto il condominio è separato dalla strada pubblica mediante cancellata in ferro.

Il condominio è suddiviso in diverse torri in cui nella parte centrate, dopo aver attraversato un atrio comune, vi è un giardino condominiale con aiuole e alberi ad alto fusto.

L'appartamento oggetto di perizia si trova a piano terra (occorre salire 1 rampa di scale) nel corpo di fabbrica contraddistinto con scala A.

Il bene è così composto: ingresso, disimpegno, cucina abitabile, soggiorno, bagno, due camere da letto e locale ripostiglio

Attualmente il bene oggetto di stima è identificato al NCEU di Milano al:

- foglio 98 - mappale 105 - subalterno 6 - zona censuaria 3 - categoria A/3 - classe 4 - consistenza 5 vani mq - superficie catastale 86 mq - rendita 671,39 euro - via Pellegrino Rossi n. 4, piano T-6.

(come da visura storica per immobile del 11/01/2021)

L'immobile oggetto di stima è ubicato nella città metropolitana di Milano, a Nord del capoluogo in zona Dergano; dista circa 5,2 km dal centro, facilmente raggiungibile mediante mezzi di superficie e metropolitana

Per quanto riguarda le infrastrutture ed i collegamenti a circa 4 km dal raccordo Autostradale A4 Torino-Trieste ed 1,5 km da Piazzale Carlo Maciachini, sulla circonvallazione di Milano, da cui è possibile raggiungere agevolmente il resto della città.

A 100 m si trova la fermata del autobus 70 (da quartiere Bruzzano a Monumentale M5), la stazione della ferroviaria più vicina è la stazione di Milano Centrale, che dista solo 3,5 km, mentre la fermata della metropolitana più vicina è quella di Dergano, sulla linea gialla MM3, che dista circa a solo 200 m.

Nelle immediate vicinanze, nel raggio di 500 m, vi sono supermercati, banche, farmacie, ufficio postale nonché bar e ristoranti, scuole elementari ed innumerevoli esercizi commerciali. Il parco Monte Nord dista a circa 2Km come pure il campus di Bovisa del Politecnico di Milano dista circa 2 Km.

Gli ospedali di primaria importanza più vicini al bene oggetto di valutazione sono: Il Grande Ospedale Metropolitano Niguarda in Piazza dell'Ospedale Maggiore che dista circa 2 km, l'Ospedale Sacco in Via Giovanni Battista Grassi a 4Km ed il San Carlo Borromeo in Via Pio II a circa 7 Km. L'aeroporto più vicino è quello di Milano Linate che dista circa 14 km mentre Malpensa dista circa 48 km

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-6, scala A. Identificazione catastale:

- foglio 98 particella 105 sub. 6 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria A/3, classe 4, consistenza 5 vani, rendita 671,39 Euro, indirizzo catastale: Via Pellegrino Rossi n. 4, piano: T - 6, intestato a **[REDACTED]**

Coerenze: Coerenze dell'appartamento (come da scheda catastale) da Nord in senso orario: Cortile comune, altro appartamento proprietà di terzi, altro appartamento proprietà di terzi e parti comuni, altro appartamento proprietà di terzi, cortile comune. Coerenze del solaio piano sottotetto (da scheda catastale) da Nord in senso orario: parti comuni locale sottotetto, solaio altra proprietà di terzi, cortile comune, solaio di proprietà di terzi
Il condominio di Via Trevi 4/a fa angolo con la via Pellegrino Rossi.

Immobile costruito nel 1962.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

autostrada distante 4 km	media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
autobus distante 100 metri	ottimo	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
ferrovia distante 3,5 km	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
metropolitana distante 200 metri	buone	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
esposizione:	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
luminosità:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
panoramicità:	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
impianti tecnici:	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	buone	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
servizi:	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Caratteristiche interne appartamento:

Pavimento: pavimento in gres porcellanato effetto marmo in ingresso, cucina soggiorno e camere (condizioni buone), gres porcellanato simil doghe in legno in bagno e nel locale disimpegno (condizioni buone)

Ingresso principale: porta in legno blindata con doppia serratura (condizioni buone)

Porte interne: porte in legno a battente color legno al piano terra (condizioni buone)

Finestre: serramenti in vetro singolo e legno con tapparelle in plastica grigie (condizioni sufficienti)

Pareti: intonacate con finitura a gesso nelle camere, disimpegni e soggiorno mentre finitura a civile in cucina ed in bagno (condizioni buone); le pareti del bagno hanno un rivestimento in ceramica fino ad un'altezza di circa 180 cm (condizioni sufficienti).

Riscaldamento: Il riscaldamento è centralizzato condominiale con sistema emissivi a pannelli radianti a pavimento

ACS: gestito autonomamente mediante caldaia istantanea muraria a gas in cucina

Sistema di Raffrescamento: non presente

Citofono: presente solo voce

Impianto elettrico: sottotraccia

Classe energetica: APE scaduto per decorrenza dei 10 anni del deposito nel CEER

Facendo accesso al portale del catasto energetico della Regione Lombardia (www.cened.it) ed inserendo i dati catastali dell'immobile oggetto del pignoramento la ricerca ha evidenziato pratiche di Certificazione Energetica protocollate in precedenza (codice identificativo n. 1514601517109) registrato il 19/10/2009 e valido fino al 19/10/2019 ; Per tali motivi l'immobile attualmente risulta essere sprovvisto di APE per decorrenze dei termini di validità.

Caratteristiche solaio:

Non è stato possibile accedere al solaio di pertinenza in quanto l'affittuario era sprovvisto di chiavi di accesso.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
Appartamento	86,00	x	100 %	=	86,00
Totale:	86,00				86,00

ACCESSORI:

sottotetto non abitabile, composto da solaio, sviluppa una superficie commerciale di **1,25 Mq.**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la stima dell'immobile in questione è stato utilizzato un metodo comparativo diretto, prendendo il più probabile valore di mercato di immobili simili per caratteristiche, condizioni e vetustà in riferimento alla zona stessa e alle zone limitrofe.

Come fonte di informazione si è preso:

- Agenzia del Territorio Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)
- Borsino della Camera di Commercio di Milano e provincia
- Agenzie Immobiliari presenti nella zona di riferimento dove è localizzato in bene oggetto di stima.

Da tale ricerca si evince che, i prezzi più probabili di appartamenti nella zona considerata sono compresi tra i 1.800 euro/mq e i 3.600 euro/mq secondo l'Agenzia del Territorio Osservatorio del Mercato Immobiliare e tra i 1.600 euro/mq e i 3.300 euro/mq secondo il Borsino Immobiliare della Camera di Commercio di Milano e Provincia

Date le caratteristiche dell'unità immobiliare, lo stato di manutenzione e la posizione del bene, si è ritenuto congruo utilizzare medio tra i due listini pari a 2.575 €/mq ; un valore in linea con le ultime

richieste in zona relativamente a immobili simili.

Annunci simili nei portali specializzati confermano il valore al mq utilizzato.

Le fonti di informazione consultate sono: agenzie Immobiliari di Milano nella zona limitrofa all'appartamento, Osservatori del Mercato Immobiliare (OMI) e Borsino Immobiliare delle camera di Commercio di Milano e provincia

N.B.: Per il compendio immobiliare e le sue pertinenze l'importo risultante delle varie valutazioni pur essendo stato effettuato a misura è da intendersi rigorosamente a corpo, risultando ininfluenti eventuali discordanze sulla valutazione finale tra le effettive superfici risontrabili in loco e quelle rilevate per via grafica. Il risultato è da intendersi rigorosamente riferito alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, essendo escluso qualsiasi riferimento di carattere previsionale.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	86,00	x	2.575,00	=	221.450,00
Valore superficie accessori:	1,25	x	2.575,00	=	3.218,75
					224.668,75

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 224.668,75
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 224.668,75

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la stima dell'immobile in questione è stato utilizzato un metodo comparativo diretto, prendendo il più probabile valore di mercato di immobili simili per caratteristiche, condizioni e vetustà in riferimento alla zona stessa e alle zone limitrofe.

Come fonte di informazione si è preso:

- Agenzia del Territorio Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)
- Borsino della Camera di Commercio di Milano e provincia
- Agenzie Immobiliari presenti nella zona di riferimento dove è localizzato in bene oggetto di stima.

Da tale ricerca si evince che, i prezzi più probabili di appartamenti nella zona considerata sono compresi tra i 1.800 euro/mq e i 3.600 euro/mq secondo l'Agenzia del Territorio Osservatorio del Mercato Immobiliare e tra i 1.600 euro/mq e i 3.300 euro/mq secondo il Borsino Immobiliare della Camera di Commercio di Milano e Provincia

Date le caratteristiche dell'unità immobiliare, lo stato di manutenzione e la posizione del bene, si è ritenuto congruo utilizzare medio tra i due listini pari a 2.575 €/mq ; un valore in linea con le ultime richieste in zona relativamente a immobili simili.

Annunci simili nei portali specializzati confermano il valore al mq utilizzato.

Le fonti di informazione consultate sono: agenzie Immobiliari di Milano nella zona limitrofa all'appartamento, Osservatori del Mercato Immobiliare (OMI) e Borsino Immobiliare delle camera di Commercio di Milano e provincia

N.B.: Per il compendio immobiliare e le sue pertinenze l'importo risultante delle varie valutazioni pur essendo stato effettuato a misura è da intendersi rigorosamente a corpo, risultando ininfluenti eventuali discordanze sulla valutazione finale tra le effettive superfici risontrabili in loco e quelle rilevate per via grafica. Il risultato è da intendersi rigorosamente riferito alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, essendo escluso qualsiasi riferimento di carattere previsionale.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle

conoscenze del valutatore;

- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	86,00	1,25	224.668,75	224.668,75
				224.668,75 €	224.668,75 €

Riduzione del 30% per lo stato di occupazione:	€. 67.400,62
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 2.500,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 154.768,12

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 7.738,41
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:	€. 5.800,00
Riduzione per arrotondamento:	€. 1.229,72
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 140.000,00

data 30/10/2021

il tecnico incaricato
Ing. MAURIZIO NOBILE