# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Condominio di Via Portone 2/3/4/6 Novate Milanese**

contro:

N° Gen. Rep. **63/2014**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 25-09-2015 ore 10:10

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. GIUSEPPE FIENGO**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**
**Lotto 001**

Esperto alla stima: **Cristina Marchesi**
Codice fiscale: MRCCST69D44D612L
Partita IVA: 04864750965
Studio in: Via Palmieri 49 - Milano
Telefono: 025656220 Fax: 0292853236 Cell: 3898357262
Email: cristinamarchesiarchitetto@gmail.com
Pec: marchesi.14694@oamilano.it



Firmato Da: MARCHESI CRISTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6d2f7312c95170c98c5a02b35a43826e

# INDICE SINTETICO

## 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Portone n. sc - Novate Milanese (Milano)

**Lotto:** 001
**Corpo:** A
**Categoria:** Autorimessa [C6]
**Dati Catastali:** foglio 15, particella 290, subalterno 36

## 2. Possesso

**Bene:** Via Portone n. sc - Novate Milanese (Milano)

**Lotto:** 001
**Corpo:** A
**Possesso:** Occupato da uno degli esecutati

## 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via Portone n. sc - Novate Milanese (Milano)
**Lotto:** 001
**Corpo:** A
**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

## 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Portone n. sc - Novate Milanese (Milano)

**Lotto:** 001
**Corpo:** A
**Creditori Iscritti:** nessuno;

## 5. Comproprietari

**Beni:** Via Portone n. sc - Novate Milanese (Milano)

**Lotti:** 001
**Corpo:** A



Firmato Da: MARCHESI CRISTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6d2f7312c95170c98c5a02b35a43826e

**Altri Comproprietari:** Nessuno

## 6. Misure Penali

**Beni:** Via Portone n. sc - Novate Milanese (Milano)

**Lotto:** 001
**Corpo:** A
**Misure Penali:** Nulla

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Portone n. sc - Novate Milanese (Milano)

**Lotto:** 001
**Corpo:** A
**Continuità delle trascrizioni:** NON risultano trascrizioni di successione né accettazione di eredità in capo agli esecutati.

## 8. Prezzo

**Bene:** Via Portone n. sc - Novate Milanese (Milano)

**Lotto:** 001
**Prezzo da libero: € 14.500,00**
**Prezzo da occupato:** € 11.600,00



Firmato Da: MARCHESI CRISTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6d2f7312c95170c98c5a02b35a43826e

Beni in **Novate Milanese (Milano)**
Località/Frazione
**Via Portone n. sc - Novate Milanese (Milano)**
**Lotto 001 - fg. 15, mapp. 290, sub. 36 - Box**

Il seguente rapporto di valutazione viene redatta attraverso l'utilizzo del redattore Efisystem in uso presso la sezione, implementato per una migliore esposizione dei risultati delle indagini effettuate.

**OPERAZIONI PRELIMINARI ALLO SVOLGLIMENTO DELL'INCARICO**

**Punto a) del verbale di giuramento:**
**La scrivente ha provveduto a dare avviso del conferimento di incarico, della finalità dell'incarico ricevuto e dell'avvio delle operazioni peritali con data del sopralluogo all'immobile a mezzo raccomandata RR1 + lettera per posta ordinaria al debitore, nonché a darne avviso ai creditori;**

**PREMESSE alla continuità delle trascrizioni:**

La scrivente riporta che l'immobile pignorato (box) è intestato ai Sigg. ri
nata a deceduta a Milano in data 08/02/2014 ed a
nato a e deceduto a Milano in data 15/12/2012.
(come da certificati di morte reperiti dalla scrivente all.N.1)
Il Pignoramento viene effettuato contro la Sig. ra nata a
il (deceduta posteriormente alla notifica dell'atto di pignoramento, ma antecedentemente alla trascrizione dello stesso) e contro il Sig.
(figlio della Sig. ra e del Sig. ) nato a il

La scrivente segnala che dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Milano 2, per nominativi e per immobile, aggiornate alla data del 26/07/2015, e come confermato anche dal Sig. , esecutato, **NON risultano trascrizioni di successione né accettazione di eredità in capo agli esecutati.** (né a seguito della morte del padre né a quella, successiva, della madre, esecutata insieme al figlio)

Il box è risultato, al momento del sopralluogo, nella disponibilità del Sig. , esecutato; il Sig. a dichiarato alla scrivente di prestare saltuariamente il box in via amicale.

➢ **Si demanda pertanto all'Ill.ma S.V. per le determinazioni del caso.**

*(certificato di morte Sig. , certificato di morte Sig. ra , all. N.1)*

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

### A. Identificativo corpo: SUB. 36



Firmato Da: MARCHESI CRISTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6d2f7312c95170c98c5a02b35a43826e

**Box [C6] sito in Novate Milanese (MI), Via Portone n. sc**
Box al piano secondo sotterraneo.
L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda commerciale di mq **19.00** circa.

**Quota del pignoramento e tipologia del diritto**
**per quota 1/2 di piena proprietà**
Cod. Fiscale: B - Stato Civile: /- Regime Patrimoniale: /
**r 1/2 di piena proprietà**
Cod. Fiscale: - Stato Civile: vedova di - Regime Patrimoniale: in regime di comunione dei beni - DECEDUTA il 08/02/2014;

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

ato a con Cod. Fiscale: proprietà per 1/1 PROPRIETARI IN COMUNIONE LEGALE DEI BENI;

nata a il con Cod. Fiscale: l proprietà per 1/1 PROPRIETARI IN COMUNIONE LEGALE DEI BENI;

Note: il Sig. (marito dell'esecutata e padre dell'esecutato) è deceduto il 15/01/2012.

*(certificato di morte Sig. lo, certificato di morte Sig. ra all. N.1)*

**Descrizione:**

**Box: : fg 15, mapp. 290, sub. 36,** Cat C/6; classe 3, consistenza 19 mq; rendita € 55,93 – Via Portone n. sc- piano S2;

Dati derivanti da:
- Variazione nel Classamento del 26/11/2014 n. 183006.1/2014 in atti dal 26/11/2014 (protocollo n. mi0614849) - Variazione di Classamento;
- Costituzione del 25/07/1997 n. 357346.1/1997 in atti dal 25/07/1997

Coerenze del box da nord come da scheda:
corsello boxes, parti comuni, terrapieno, altro box sub. 37.
Salvo errori e come meglio in fatto.

**Informazioni in merito alla conformità catastale:**

Alla data del sopralluogo (27.07.2015) il box in oggetto è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale presentata al NCEU in data 25/07/1997.

*(All. N.3: ultima scheda catastale presentata al NCEU in data 25/07/1997, visura catastale, estratto di mappa)*

## 2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

**Caratteristiche zona:** all'ingresso del centro storico.
**Area urbanistica:** residenziale con parcheggi limitati.
**Importanti centri limitrofi:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona



Firmato Da: MARCHESI CRISTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6d2f7312c95170c98c5a02b35a43826e

è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.
**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali
**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificate
**Attrazioni storiche:** Non specificate
**Principali collegamenti pubblici:** Sul territorio comunale è ubicata la stazione ferroviaria di Novate servita dalle Linee S del Servizio ferroviario suburbano di Milano: Linea S1 (Lodi - Milano - Saronno)- Linea S3 (Milano Cadorna - Saronno); entrambe le linee sono gestite dalla società Trenord. Inoltre, la linea 89 dell'Azienda Trasporti Milanesi collega la zona nord di Novate con Affori. Il comune è attraversato dall'Autostrada A4 Torino-Trieste ed è facilmente raggiungibile tramite lo svincolo di Cormano. La Strada provinciale 46 "Rho-Monza" che costeggia il territorio comunale permette la facile raggiungibilità dell'Autostrada dei laghi e della Strada statale 35 dei Giovi.
**Servizi offerti dalla zona:** buona presenza nelle vicinanze di attività commerciali di ogni genere, banche, supermercati, scuole, chiese, centri sportivi , zone a verde.

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: SUB. 36**
**Box [C6] sito in Novate Milanese (MI), Via Portone n. sc**

A seguito di avviso conferimento incarico con data del sopralluogo all'immobile inviata a mezzo RR1 e posta ordinaria, seguito da successivi accordi telefonici con il sig. Boniardi Gabriele Fernando, in data 27 luglio 2015, la sottoscritta si recava sul posto e procedeva ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale del bene in oggetto, con rilievo metrico, a vista e fotografico.

*(comunicazioni sopralluogo e Verbale di sopralluogo all. N. 1)*

Il box è risultato, al momento del sopralluogo, nella disponibilità del Sig. , esecutato; il Sig. ha dichiarato alla scrivente di prestare saltuariamente il box in via amicale.

- ✓ L'indagine effettuata presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate, alla data del 03/07 /2015, ha appurato che **non** risultano in essere contratti di locazione per il bene in oggetto, a nome dei debitori quali Danti Causa.

*(ispezione agenzia entrate e risposta degli uffici competenti, all. N.5)*

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa e dal certificato notarile in atti, implementati dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Milano 2, per nominativo e per immobile, alla data del 26.07.2015, 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.



Firmato Da: MARCHESI CRISTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6d2f7312c95170c98c5a02b35a43826e

*4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:*
Nessuna.

*4.1.4 Altre limitazioni d'uso:*
Convenzione urbanistica stipulata con il Comune di Novate Milanese in data 02/05/1995 n. 14570/3691 di rep. a rogito Notaio Giorgio Pozzi di Milano, **trascritto a Milano 2 in data 27/05/1995 ai n.ri 46423/28522.**

*(nota di trascrizione all. N.2)*

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

***4.2.1 Iscrizioni:***
Nessuna.

***4.2.2 Pignoramenti:***

**Pignoramento:** - Atto di Pignoramento Immobiliare del 18.01.2014 rep. n. 22650 promosso da CONDOMINIO VIA PORTONE 2/3/4/6 con sede a NOVATE MILANESE (MI) cf. 95692320153, **Trascritto a Milano 2 in data 18/02/2014 ai nn. 12848/9026**, contro e , ciascuno per la quota di 1/2, gravante sulla quota di 1/1 dell'immobile oggetto della presente, correttamente identificato.

*(Nota di Trascrizione, all. n.2)*

*4.2.3 Altre trascrizioni:*
Nessuna.

*(ispezione Agenzia Territorio Milano 2 mediante servizio di consultazione telematica con note aggiornata alla data del 26.07.2015, all. N.4)*

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**
Spese di gestione condominiale:

**Spese scadute:**
La scrivente ha provveduto a richiedere all'amministratore di condominio, Studio Uboldi, l'aggiornamento delle pendenze condominiali maturate negli ultimi due anni per il bene in capo ai debitori.

Si riporta, come da lettera ricevuta dall'Amministratore ed alla quale si rimanda, che l'amministratore ha fornito unicamente il debito totale consolidato dagli esecutati alla data del 15/07/2015, indicato in Euro 9.697,59.

**Millesimi di proprietà Box:** 2,090/1000;

*(mail con lettere ricevute dall'amministratore ed alle quali si rimanda, all. N.5)*

**Identificativo corpo:**
**Box [C6] sito in Novate Milanese (MI), Via Portone n. sc**

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO
**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** nulla



Firmato Da: MARCHESI CRISTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6d2f7312c95170c98c5a02b35a43826e

**Attestazione Prestazione Energetica appartamento sub. 36:** esente dagli obblighi in quanto naturalmente privo di riscaldamento

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

**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 dell'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:

### 6.1. Attuali proprietari:

BONIARDI Fernando e DONGHI Antonia coniugi in regime di comunione legale dei beni dalla S.R.L. NOVATE 2001 in forza di atto di compravendita, a rogito Dott. Giuliano Salvini Notaio in Milano, in data 19/03/1998, rep. 117924, **trascritto a Milano 2 in data 01/04/1998 ai nn. 23656/17240**, come segue: *"nel complesso edilizio denominato "Condominio di Via Portone" sito in Comune di Novate Milanese, via Portone angolo piazza Martiri della Libertà, composto di due fabbricati di nuova costruzione e da un fabbricato, denominato "Casa Metti", totalmente ristrutturato, nominativamente un box autorimessa amministrativamente distinto con il n. 19 al piano secondo interrato del Corpo "A" censito nel N.C.E.U. del Comune di Novate Milanese, alla partita n. 1.005.616, come segue: Foglio 15 mappale 290 sub. 36 – via Portone n. sc – piano S2 – categoria C/6 – classe 3 – mq 19 - R.C.L. 108.300….e con diritto alla quota proporzionale di comproprietà sulle parti, spazi ed enti comuni condominiali in ragione di 2,09/1000."*

Prezzo stipulato per la vendita Lire 15.000.000.

Si rimanda al titolo per conoscenza di tutto quanto in esso contenuto.
*(copia Conforme atto notaio Salvini e nota di trascrizione, all. N.2)*

### 6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):

**6.2.1.** alla l'intero complesso immobiliare sito tra la Via Portone e Piazza Martiri della Libertà, composto di fabbricati fatiscenti, in parte industriali, in parte uso abitazione, pervenne dai Sigg. ri
per compravendita con atto in data 10/12/1993 n. 50381/19577 di rep. a rogito Notaio Settimio Lulli di Milano, **trascritto a Milano 2 in data 16/12/1993 ai n.ri 92400/62404.**

*(All. N. 2: nota di trascrizione del titolo )*

## 7. PRATICHE EDILIZIE:



Firmato Da: MARCHESI CRISTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6d2f7312c95170c98c5a02b35a43826e

Il fabbricato di cui è parte l'immobile oggetto della presente è stato edificato in data **posteriore al 1 settembre 1967** come segue:

- Concessione Edilizia N. 87/94 rilasciata dal Comune di Novate Milanese alla )1 in data 13/10/1995, a seguito di domanda presentata in data 22/22/1994 e successive integrazioni, per la demolizione di capannoni esistenti e la costruzione e ristrutturazione di edifici residenziali e commerciali di edilizia convenzionata siti in Via Portone;

- 1° Variante Concessione Edilizia rep. N. 028917 rilasciata dal Comune di Novate Milanese alla in data 03/11/1997, vista la domanda presentata in data 08/08/1996 e successive integrazioni;

- 2° Variante Concessione Edilizia rep. N. 13660 rilasciata dal Comune di Novate Milanese alla in data 20/05/1998, vista la domanda presentata in data 16/09/1997;

- Attestazione di Agibilità/Abitabilità rep. N. 10821 rilasciata dal Comune di Novate Milanese alla in data 12/04/1999, vista la domanda presentata in data 22/10/1998, " *inerente la costruzione di un complesso residenziale composto da n. 21 appartamenti di n. 61 vani utili e n. 64 accessori, con annessi 4 negozi, 79 boxes, 40 posti auto interrati, 26 cantine, per complessivi 61 vani utili e 64 vani accessori, nonché la ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso di una villa con destinazione residenziale/commerciali composta da 2 appartamenti per complessivi 9 vani utili e 7 vani accessori, 6 uffici, 4 cantine e 3 ripostigli...*";

*(all. N.3: Concessione Edilizia N. 87/94 del 13/10/1995, Variante Concessione Edilizia rep. N. 028917 del 03/11/1997, Variante Concessione Edilizia rep. N. 13660 del 20/05/1998, Attestazione di Agibilità/abitabilità rep. N. 10821 del 12/04/1999 + stralci tipi grafici significativi)*

**7.1 Conformità edilizia + 7.2 Conformità urbanistica:**

**Box [C6]**

Alla data del sopralluogo (27.07.2015) il box in oggetto è risultato corrispondente ai titoli edilizi di cui sopra e all'ultima scheda catastale presentata in data 25/07/1997.

## Descrizione : Box al SUB. 36



Firmato Da: MARCHESI CRISTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6d2f7312c95170c98c5a02b35a43826e

Il bene oggetto della presente è parte di un complesso edilizio denominato "Condominio di Via Portone" sito in Comune di Novate Milanese, in via Portone angolo piazza Martiri della Libertà, composto di due fabbricati di nuova costruzione e da un fabbricato, denominato "Casa Metti", completamente ristrutturato.

La zona, appena all'ingresso del centro storico, è completamente urbanizzata ed allacciata a tutte le infrastrutture e servizi primari e secondari, con buona presenza nelle vicinanze di negozi e supermercati per la distribuzione al dettaglio in tutti i principali settori merceologici, scuole e centri sportivi.

Il box oggetto della presente è posto al piano secondo sotterraneo; un cancello e carraio automatizzato in ferro di colore grigio chiaro consente l'accesso ai boxes (tramite una rampa) da Via Piave; il box è inoltre raggiungibile dall'esterno anche tramite un portoncino in alluminio che conduce al vano scale, dotato di ascensore, ed al piano dei boxes.

Il box ha pavimenti in battuto di cemento di colore rosso scuro e serranda di tipo basculante ad apertura manuale in metallo verniciata di colore giallo.

Altezza interna netta mt. 2,45 circa.

Il box sviluppa una superficie lorda commerciale di mq 19,00 circa.

è posto al piano S2

L'edificio di cui fa parte è stato costruito nel 1995 e successive varianti

Stato di manutenzione generale: nella norma

Condizioni Generali dell'immobile: nella norma

**Caratteristiche Box Sub. 36:**
Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in stato di conservazione e manutenzione nella norma:

| | |
|---|---|
| *Plafoni(componente edilizia)*: | finitura: stabilitura e mani di pittura<br>condizioni: sufficienti |
| *Pareti (interne)*: | materiale: blocchetti di cemento + mano di pittura |
| *Pavim. Interna* | materiale: in battuto di cemento<br>Condizioni: sufficienti |
| *Porte:* | tipologia: serranda di tipo basculante ad apertura manuale verniciata di colore giallo;<br>condizioni: sufficienti |
| Rivestimento facciata (componente edilizia): | Rivestimento in intonaco colore beige;<br>condizioni: sufficienti<br>balconi: parapetti in ferro a bacchette a disegno semplice di colore grigio chiaro. |



Firmato Da: MARCHESI CRISTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6d2f7312c95170c98c5a02b35a43826e

*Parti condominiali (componente edilizia):*
rivestimento: in marmo tipo granito
ubicazione: vano scale
Condizioni: sufficienti
rivestimento: in cemento rigato antiscivolo
ubicazione: rampa di discesa ai box
Condizioni: sufficienti

*Portoncino di ingresso ai box:*
tipologia: anta doppia a battente in alluminio
condizioni: sufficienti

*Cancello carraio di ingresso:*
tipologia: doppia anta a battente in ferro automatizzata
condizioni: sufficienti

*Stato di conservazione interna del bene:* Nella norma

*Stato di conservazione e manutenzione parti comuni:* Nella norma

*****

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie "lorda commerciale" dell'unità, di circa **19 mq.** 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 muri comuni 50%,), come segue:

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|---|---|---|---|---|
| Box | sup lorda di pavimento | 19,00 | 100% | 19,00 |
| | | | | |
| **TOTALE** | | **19,00** | | **19,00** |

## 8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

La sottoscritta esperto, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'intero compendio, della vetustà, 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



Firmato Da: MARCHESI CRISTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6d2f7312c95170c98c5a02b35a43826e

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.

E' 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 pesantemente il mercato immobiliare con la conseguenza di un ribasso delle quotazioni e delle trattative e del periodo di forte 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 per unità consimili nella microzona, Portale Aste Tribunale di Milano per immobili nella zona;
- Osservatori del mercato:
  - Rilevazione prezzi degli Immobili sulla piazza di Milano e Provincia – 2° semestre 2014 – Osmi Borsa Immobiliare Milano
  - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 2° semestre 2014 Novate Milanese

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, la cui ricerca non è inclusa, peraltro, nell'incarico ricevuto), e della particolarità di una vendita giudiziaria, il seguente più probabile valore venale attuale a corpo e non a misura:



Firmato Da: MARCHESI CRISTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6d2f7312c95170c98c5a02b35a43826e

## 8.3 Valutazione corpi:

**A. Sub. 36**

| Destinazione | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|---|---|---|---|
| Box | 19,00 | € 900,00 | € 17.100,00 |
| | | | |
| **TOT** | **19,00** | € 900,00 | € 17.100,00 |

| | |
|---|---|
| Valore corpo | € 17.100,00 |
| Valore accessori | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | € 17.100,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | € 17.100,00 |

**Riepilogo:**

| ID | Immobile | Superficie Lorda | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|---|---|---|---|---|
| A- SUB.36 | | 19,00 | € 17.100,00 | € 17.100,00 |

Attenendosi al modello in uso alla sezione, la scrivente riporta un adeguamento della stima nella misura del 15% 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 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria, per assenza di garanzia per vizi, per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita, come da disp. del G.E. ( min.15% ) | - € 2.565,00 |
| 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 |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative | € 0,00 |
| Costi di cancellazione oneri e formalità a carico dell'acquirente: | € 0,00 |

## 8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

| | |
|---|---|
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: | € 14.535,00 |
| | Arrot. € 14.500,00 |

Prezzo base d'asta del lotto nello stato di "occupato":

| | |
|---|---|
| La sottoscritta al fine di rispondere al quesito postogli dal GE, segnala il valore di mercato nel caso l'immobile sia da considerarsi occupato con titolo, ritenendo opportuna una riduzione del valore di mercato su determinato, desunta dalla pubblicistica tecnica di settore, pari al 20%, pertanto: | € 11.600,00 |
| **Prezzo base d'asta del lotto nello stato di "libero":** | **€ 14.500,00** |



Firmato Da: MARCHESI CRISTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6d2f7312c95170c98c5a02b35a43826e

*****

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, 31 luglio 2015

l'Esperto nominato
arch. Cristina Marchesi

*Si allegano i seguenti documenti:*

**Allegati N.1**;
Comunicazione alle parti di inizio operazioni peritali, Verbale di sopralluogo;
Certificato di morte Sig. , Certificato di morte Sig. ra .
**Allegati N.2**
Nota di trascrizione del pignoramento;
Copia Conforme Atto di provenienza, note di trascrizione dei titoli.
**Allegati N.3**
Visura, scheda catastale ed estratto di mappa;
Istanza accesso Atti, Concessione Edilizia N. 87/94 del 13/10/1995, Variante Concessione Edilizia rep. N. 028917 del 03/11/1997, Variante Concessione Edilizia rep. N. 13660 del 20/05/1998, Attestazione di Agibilità/abitabilità rep. N. 10821 del 12/04/1999+ stralci tipi grafici significativi.
**Allegati N.4**
Ispezione Agenzia Territorio Milano 2 mediante servizio di consultazione telematica alla data del 26.07.2015.
**Allegati N.5**
Ispezione Agenzia delle Entrate e risposte ufficio competente;
Pendenze condominiali;
**Allegati N.6**
Fotografie esterne ed interne.

Attestazione dell'invio della perizia alle parti



Firmato Da: MARCHESI CRISTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6d2f7312c95170c98c5a02b35a43826e