

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da – ITALFONDIARIO SPA

contro: [REDACTED]

RG. 3179/2013

Giudice Delle Esecuzioni: Dott. ssa C. Trentini

RAPPORTO DI VALUTAZIONE Lotto 001



Esperto alla stima: Barbara Marchesi
Email: arch.marchesi@gmail.com
Pec: barbara.marchesi@pec.architettifirenze.it



INDICE SINTETICO LOTTO 001: Bene in Via Val di Non n. 4- Milano - 20128

Dati Catastali

Corpo: A

categoria: abitazione [A3]

Dati Catastali: Fg 147, particella 292, sub 11

Possesso

Corpo A: libero

Creditori Iscritti diversi dal precedente

Corpo A: nessuno

Comproprietari non esegutati

Corpo A: nessuno

Continuità delle trascrizioni

Corpo A: Si

Prezzo al netto delle decurtazioni

Corpo: A

Prezzo da libero quota di 1/1: € 28.000,00



Via Val di Non n. 4 - Milano - 20128 (MI)

Trattasi di N. 1 unità immobiliare a destinazione residenziale posta in Via Val di Non n. 4 a Milano.

LOTTO 001

Unità sub.11 posta nel fabbricato civico n. 4 di Via Val di Non, al piano primo, piccolo monolocale con servizio e balcone.

Non dotata di pertinenze.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo A

Quota e tipologia del diritto

- Proprietà per 1/1 di [redacted] nato in [redacted] il [redacted]

- Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di [redacted]

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:

Intestazione:

[redacted] nato in [redacted] il [redacted] Proprietà per 1/1

Descrizione:

Comune di Milano

Abitazione di tipo economico: Fg. 147, Mapp. 292, Sub. 11, Cat A/3, zona cens 3- classe 2, consistenza 1,5 vani - sup. catastale totale 22 mq, escluse aree scoperte 21 mq - rendita € 143,32 - Via Val di Non n. 4 piano 1

Derivante da:

- variazione del 09-11-2015 inserimento in visura dei dati di superficie
- variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario
- impianto meccanografico del 30/06/1987

Note: la scheda catastale, composta da due pagine, è presente in catasto ma non è telematicamente rilasciabile tramite Sister in quanto il c.f. dell'intestatario non risulta validato in anagrafe tributaria

Informazioni in merito alla conformità catastale:

- o Alla data del sopralluogo (03.05.2019) l'immobile in oggetto è risultato corrispondente alla scheda catastale in atti al NCEU del 11-11-1969 (la cui rappresentazione grafica non brilla per chiarezza) a meno di quanto segue:
il locale WC ha accesso dal disimpegno di ingresso anziché dal locale principale (come invece correttamente riportato nei tipi grafici allegati alle pratiche edilizie). Inoltre si riscontrava una molto lieve difformità dimensionale nella realizzazione di piccole porzioni di tavolati e lieve traslazione dei vani di passaggio del bagno e del disimpegno di ingresso.

Coerenze:

Corridoio comune, altro fabbricato, cortile comune, altra unità.

Salvo errori e come meglio in fatto.

(All. C: scheda catastale serie P n. 0546776 in atti al NCEU in data 11 novembre 1969 prot N. 12124. reperita dalla scrivente presso gli uffici del catasto, visure catastali storiche, estratto di mappa.)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

La proprietà pignorata è compresa in un complesso residenziale composto da un edificio multipiano, edificato su un lotto completamente recintato, affacciato sulla Via Val di Non.

Zona semi periferica nord/est di Milano compresa tra viale Monza e via Padova.



Area urbanistica:

a traffico locale, con media possibilità di parcheggio.

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

Principali collegamenti pubblici:

Il complesso è facilmente raggiungibile e ben collegato dalla linea di superficie n. 44, 51 e 68; metropolitana MM1 Rossa con le fermate Precotto e Gorla

Servizi offerti dalla zona:

media è la presenza nella microzona di servizi di sostegno alla residenza e commerciale.



3. STATO DI POSSESSO:

La scrivente in data 03 maggio 2019, si recava sul posto, unitamente al Custode nominato e procedeva ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto con rilievo metrico, a vista e fotografico.

Si rimanda alla relazione del Custode.

L'unità al sopralluogo è risultata occupata senza titolo

- Dall'indagine effettuata presso l'Agenzia delle Entrate, la stessa ha comunicato che non risultano contratti di locazione o comodato in essere dante causa l'esecutato relativi all'unità immobiliare in oggetto.

(all. A : ispezione agenzia entrate e risposta uffici competenti)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dal certificato notarile al ventennio in atti, facente stato al 16.01.2014, implementato dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo all'esecutato e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister presso l'Agenzia del Territorio Milano alla data 04.06.2019 senza restrizioni per immobile e nominativi al ventennio con estrazione di note 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, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso:

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 1 in data 20.06.2005 ai nn. 44271/10525**, atto del 15.06.2005 rep. 23000/9322, notaio Salvo Filippo di Buccinasco, a favore di BANCA INTESA S.P.A. con sede in Torino c.f. 00799960158 a carico dell'esecutato [REDACTED] per quota di 1/1 gravante sull'immobile oggetto della presente procedura
Capitale euro 118.000,00
Importo complessivo euro 177.000,00
Tasso interesse annuo 3,7%
Durata anni 30

4.2.2 Pignoramenti:

- ✓ **Pignoramento:** - Atto di Pignoramento Immobiliare del 11.09.2013 rep. 16233/2013 **trascritto a Milano 1 il 26.11.2013 ai nn. 57907/42835** promosso da INTESA SAN PAOLO SPA con sede in Torino c.f. 00799960158 a carico dell'esecutato [REDACTED] per quota di 1/1 gravante sull'immobile oggetto della presente procedura

Altre trascrizioni:

nessuna

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti



Effettuata dalla scrivente al 04.06.2019. Non si rilevano ulteriori formalità rispetto alla certificazione ipotecaria in atti facente stato al 16.01.2014

Misure Penali

Nessuna risultante dai RR.II

(all. B: ispezione Agenzia Territorio Milano 1 mediante servizio di consultazione telematica per immobili e nominativi con estrazione di note - aggiornata alla data del 04.06.2019)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE: (Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri):

Situazione condominiale, spese scadute, eventuali problematiche:

La scrivente ha provveduto a richiedere a mezzo mail all'amministrazione del condominio "Maisonet" ITALIA AMMINISTRAZIONI la posizione debitoria per l'immobile in oggetto, relativa ai soli ultimi due anni di esercizio e le spese medie annuali per ogni unità ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, copia del regolamento condominiale, indicazioni dei millesimi dell'unità, copia delle eventuali certificazioni di conformità degli impianti condominiali se presenti, indicazioni circa la presenza o meno di cause in corso, eventuali interventi di manutenzione straordinaria deliberati o da deliberare, eventuali problematiche strutturali, eventuali altre informazioni da riportare all'eventuale futuro acquirente.

- Si riporta che alla data della presente, nonostante solleciti telefonici e a mezzo mail, l'amministratore non ha riscontrato quanto richiesto

(all. A: mail di richiesta e di solleciti all'amministratore)

Con riserva di integrazione qualora l'amministratore provveda ad evadere quanto richiesto Dal titolo di provenienza i millesimi dell'unità risultano 24

Si riporta che il contesto condominiale e il fabbricato, che era stato edificato come pensionato, versano in condizioni di estremo degrado; negli spazi comuni sono accumulati rifiuti di varia natura tra cui natura edile, l'edificio al piano terra presenta alcuni tamponamenti diroccati. Le solette dei balconi ed alcuni particolari in calcestruzzo a vista delle facciate paiono deteriorati, necessitanti ripristino; anche i rivestimenti in klinker risultano in parte distaccati

Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri

Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire c/o l'Amministratore del Condominio 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 (decreto di trasferimento), ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati, se dovuti

Attestazione Prestazione Energetica:

L'immobile oggetto della presente sub 11, è risultato, come da consultazione al CEER, non provvisto di Attestato di Prestazione Energetica,

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dal certificato notarile al ventennio in atti, facente stato al 16.01.2014, implementato dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo al dante causa l'esecutato e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister presso l'Agenzia del Territorio Milano alla data 04.06.2019 senza restrizioni per nominativi ed immobili al ventennio con estrazione di note si riporta quanto segue:



6.1. Attuali e precedenti proprietari ante ventennio:

- o L'unità è pervenuta all'esecutato [redacted] da [redacted] con atto notaio Filippo Salvo del 15.06.2005 rep. 22999/9321 **trascritto a Milano 1 il 20.06.2005 ai nn.44270/24430**

Stralcio dal rogito:

"Appartamento ad uso abitazione al piano primo, identificato con il n. di interno 35, composto da un locale oltre accessori"

Si rimanda alla lettura del titolo all. sotto B1 per conoscenza di tutto quanto in esso contenuto

Al quadro D della nota di trascrizione come segue:

"LA PARTE VENDITRICE HA RESO LA DICHIARAZIONE DI CUI ALLA VIGENTE NORMATIVA URBANISTICA ED EDILIZIA. PREZZO REGOLATO COME IN ATTO CON RINUNCIA ALL'IPOTECA LEGALE.

L'IMMOBILE DERIVA DALLA SCHEDA DI DENUNCIA SERIE P N. 0546776 PRESENTATA ALL'U.T.E. DI MILANO IN DATA 11 NOVEMBRE 1969 PROT. N. 12124.

NELLA VENDITA SONO COMPRESI TUTTI I CONNESSI DIRITTI, GLI ACCESSORI, LE ACCESSIONI E LE PERTINENZE DELL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DEL TRASCRIVENDO ATTO, NONCHE' LA QUOTA PROPORZIONALE SULLE PARTI COMUNI DEL FABBRICATO, INDIVIDUATE DALL'ART.1117 C.C., DAI TITOLI DI PROVENIENZA E DAL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO IN VIGORE CHE TROVASI ALLEGATO ALL'ATTO PER NOTAIO GAUDENZIO TRASPADINI DI MILANO IN DATA 20 GENNAIO 1970 REP. N. 33303 E IVI DETERMINATA IN MILLESIMI 24 (VENTIQUATTRO). SI PRECISA CHE [redacted]

[redacted] E' NATO A [redacted]."

- o Ad [redacted] per la quota di 1/1 di nuda proprietà e a [redacted] per quota di 1/1 di usufrutto da [redacted] per atto di compravendita, notaio Valerio Chianese del 08.11.2002 rep. 75348/19166 **trascritto a Milano 1 il 13.11.2002 ai nn. 71047/42705** e successiva rettifica **trascritta a Milano 1 il 31.05.2019 ai nn. 40890/27585.**

Al quadro D della nota in rettifica è riportato quando segue:

" LA PRESENTE E' IN RETTIFICA DELLA NOTA TRASCRITTA IN DATA 13/11/2002 AI NN. 71047/42705 NELLA QUALE FURONO ERRONEAMENTE INDICATE LE QUOTE ACQUISTATE; LE QUOTE CORRETTE SONO LE SEGUENTI: ALLEGRA SIRIO E GODI VALERIA ACQUISTANO RISPETTIVAMENTE LA QUOTA DI 1/1 DI NUDA PROPRIETA' E 1/1 DI USUFRUTTO E [redacted] VENDE LA QUOTA DI 1/1 DI PIENA PROPRIETA'."

- o A [redacted] l'unità pervenne per la quota di 1/1 da [redacted] per atto di compravendita, notaio Cesare Chiodi Daelli del 27.01.1994 rep. 70264/9232 **trascritto a Milano 1 il 31.01.1994 ai nn. 3422/2486**

(all.B1: copia conforme atto di provenienza e note di trascrizioni dei titoli precedenti estratte dalla scrivente)

7. PRATICHE EDILIZIE:

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto è stato edificato, posteriormente al 1 settembre 1967, in virtù dei seguenti titoli edilizi, come rinvenuto presso gli uffici del Comune di Milano a seguito di istanza accesso atti edilizi.

- o Licenza Edilizia rilasciata dal Comune di Milano in data 29.08.1968 N. 3566 atti 155064/3866/1968, al sig. Farè Angelo, per costruzione di fabbricato di 4 piani fuori terra ad uso pensionato con annesse autorimesse.
- o Licenza Edilizia per modifiche interne e di facciata rilasciata dal Comune di Milano in data 04.05.1973 N. 893, al sig. Farè Angelo.
- o E' presente in atti certificato di collaudo ed è presente Verbale di terza visita del 07.03.1973

Agli atti non risulta presente il Certificato di Abitabilità/Agibilità.

(allegati sotto C: istanza accesso atti, Licenza edilizia n. 3566 e 893, verbale terza visita, stralci tipi grafici significativi)



7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale

Alla data del sopralluogo il bene in oggetto è risultato sostanzialmente corrispondente ai tipi grafici allegati ai titoli edilizi relativi al verbale di terza visita a meno di lievi difformità dovute a difetti di realizzazione, ovvero ad imprecisioni di rilievo, trascurabili ai fini della conformità edilizia.

- o Si riporta che la superficie complessiva dell'unità immobiliare è inferiore alla superficie minima prevista dal regolamento edilizio e dal regolamento di igiene vigenti per unità ad uso residenziale

Alla data del sopralluogo l'immobile in oggetto è risultato corrispondente alla scheda catastale in atti al NCEU (la cui rappresentazione grafica non brilla per chiarezza) a meno di quanto segue:

il locale WC ha accesso dal disimpegno di ingresso anziché dal locale principale (come invece correttamente riportato nei tipi grafici allegati alle pratiche edilizie). Inoltre si riscontra una lieve difformità dimensionale nella realizzazione di piccole porzioni di tavolati e lieve traslazione dei vani di passaggio del bagno e del disimpegno di ingresso.

Il futuro aggiudicatario potrà provvedere all'aggiornamento catastale tramite procedura Docfa. Tali documentazioni, comprese di diritti, parcelle professionali di tecnici abilitati hanno un costo indicativo di circa euro 600,00

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto risulta azionato secondo le norme del PGT di Milano in ambiti ARU tessuto di rinnovamento urbano titolo II capo III, art 17.2 tessuti di rinnovamento urbano

8 Descrizione - calcolo della consistenza

Il complesso immobiliare di cui è parte l'unità immobiliare in oggetto, con accesso da Via Val di Non è costituito da una corte comune recintata, in cui sono una stecca residenziale di 4 piani fuori terra, arretrata rispetto al fronte strada ed un corpo basso, in cui sono le autorimesse, disposto sul retro.

La stecca residenziale presenta delle autorimesse al piano terra e dei monolocali ai piani superiori, disposti in batteria ai fianchi del corridoio di distribuzione ai piani. E' presente un ascensore, al sopralluogo non funzionante.

La costruzione risale alla fine degli anni '60, fu concepita come un pensionato, con un'edilizia di tipo economico con finiture essenziali.

Il contesto condominiale e il fabbricato, versano in condizioni di estremo degrado; negli spazi comuni sono accumulati rifiuti di varia natura tra cui natura edile, l'edificio al piano terra presenta alcuni tamponamenti diroccati. Le solette dei balconi ed alcuni particolari in calcestruzzo a vista delle facciate paiono deteriorati, necessitanti ripristino; anche i rivestimenti in klinker risultano in parte distaccati

Lo stato delle facciate è modesto, paiono necessari lavori di messa in sicurezza e ripristino.

Sub. 11:

L' unità in oggetto è posta in posizione d'angolo al piano primo, dotata di singolo affaccio verso il cortile interno, composta da un piccolo disimpegno di ingresso, un locale letto/angolo cottura, un bagno non finestrato posto su un gradino (attrezzato con lavabo, wc, piatto doccia), un balcone.

H interna 315 cm ca.

L' unità non è dotata di impianto gas.

L'unità non è dotata di impianto esalazione fumi/aerazione/ventilazione.



L'unità seppur dotata di caloriferi non è dotata di riscaldamento in quanto l'impianto centralizzato fu dismesso dal condominio e nell'unità non è presente impianto autonomo.

Caratteristiche descrittive

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in stato di conservazione e manutenzione assai modesto, necessitante una totale revisione degli impianti e un ammodernamento delle finiture

N.B. si segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato (in via esemplificativa ma non esaustiva: mobili-lavabo, box-doccia, macchine aria condizionata, porte, placchette imp. elettrico ecc.) potrebbe non essere disponibile all'immissione in possesso perché precedentemente asportati.

- pavimenti:** piastrelle tipo ceramica/gres in tutti i locali
condizioni: scadenti
- pareti e soffitti:** intonacati e tinteggiati
condizioni: scadenti, presenti porzioni con scrostamenti intonaci
- Rivestimenti:** piastrelle di ceramica in bagno e zona cottura
condizioni: scadenti
- infissi:** porta finestra in legno con vetro semplice
condizioni: scadenti
porte interne mancanti
porta di primo ingresso del tipo a battente non blindato dell'epoca dell'edificazione
condizioni: scadente
- impianti:**
- Impianto elettrico sottotraccia, non norma e con presenza di cavi a vista, certificazioni non rinvenute, si consiglia rifacimento.
 - Impianto di riscaldamento mancante - L'unità seppur dotata di caloriferi non è dotata di riscaldamento in quanto l'impianto centralizzato fu dismesso dal condominio e nell'unità non è presente impianto autonomo
 - Impianto gas per alimentazione fuochi cucina mancante. Si riporta che è presente bombola a gas posta sul balcone
 - impianto di produzione di acs autonomo con boiler elettrico certificazioni non rinvenute si consiglia verifica e messa a norma
 - impianto di climatizzazione non presente
 - impianto citofonico tipo citofono
- Ascensore:** presente, al sopralluogo non funzionante
- Fabbricato:** facciate rivestite in piastrelline e con intonacate a civile e tinteggiate
condizioni: scadenti
atrio con pavimentazione di marmo, rivestimenti in intonaco
condizioni: modeste

(si rimanda al rilievo fotografico all. sotto D per una descrizione più esaustiva)

Lo stato di manutenzione delle parti comuni interne ed esterne del complesso condominiale è parso a semplice vista è assai scadente.

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie "lorda commerciale" indicativa 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 (DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:



Destinazione catastale	Parametro ma	Sup. reale lorda <u>circa</u>	Coeff.	Sup. commerciale lorda <u>circa</u>
sub 11	sup. lorda di pavimento	20,60	100%	20,60
balcone	sup. lorda di pavimento	2,60	30%	0,78
TOTALE		23,20		21,38
			arrotondati	21,00

Note: tenuto conto della tolleranza di approssimazione delle schede e del rilievo (tolleranza del 2/3 %), influente ai fini della stima.

Si ricorda che il bene viene venduto a corpo e non a misura

9 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

9.1 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, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico - sanitarie, della dotazione d'impianti, del piano e dell'esposizione, della regolarità o meno edilizia e catastale, 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.

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 il mercato immobiliare con la conseguenza di un lieve ribasso delle quotazioni e delle trattative, 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 il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, in diminuzione o in aumento.

9.2 Fonti di informazione:

- Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella microzona e nel medesimo complesso per tipologie consimili; portale aste tribunale per immobili in zona e nel medesimo complesso, borsinoimmobiliare.it
- Osservatori del mercato:

O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 2° semestre 2018 - D35 microzona 0 - MILANO Periferica/MONZA, CRESCENZAGO, GORLA, QUARTIERE ADRIANO

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, la scrivente ritiene assegnare alla piena proprietà dell'unità immobiliare descritta nella presente relazione, 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 o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta e della particolarità di una vendita giudiziaria, (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, nei limiti del mandato ricevuto) con le eventuali spese tecniche di regolarizzazione edilizia/catastale e le eventuali spese condominiali insolute relative ai soli ultimi due anni di esercizio aggiornate rispetto alla data di aggiudicazione (decreto di trasferimento) a carico dell'acquirente; il seguente più probabile valore venale attuale a corpo e non a misura:

9.3 VALUTAZIONE LOTTO 001:

Stima sintetica comparativa parametrica

Destinazione catastale	Sup. commerciale lorda circa	Valore unitario Euro/mq	Valore Complessivo
A/3 sub. 11	21,00	€ 1.400,00	€ 29.400,00
			€ 29.400,00

9.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Attenendosi a quanto richiesto, la scrivente riporta un adeguamento della stima 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito

- **VALORE LOTTO 001** € 29.400,00
- Riduzione del valore del 5% 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 : -€ 1.470,00
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative: -€ 600,00
- Spese condominiali insolute : NON fornite dall'amministratore € 0,00

N.B.: si ricorda che il futuro acquirente dovrà 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 (decreto di trasferimento), ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati, se dovuti.

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO € 27.330,00
arrotondato **€ 28.000,00**

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfetario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

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, 17.06.2019

l'Esperto nominato
arch. Barbara Marchesi

Si allegano i seguenti documenti:

Allegato A

- Ispezione agenzia entrate e risposta degli uffici competenti; mail di richieste all'amministratore di condominio

Allegato B

- Nota di trascrizione del pignoramento;
- ispezione Agenzia Territorio Milano 1 mediante servizio di consultazione telematica per nominativi e immobili -
aggiornata alla data del 04.06.2019

Allegato B1

Copia conforme Atto di provenienza con nota di trascrizione; note di trascrizioni dei titoli precedenti;

Allegato C

- Visura storica, scheda catastale, estratto di mappa;
- istanza accesso atti, Licenza edilizia n. 3566 e 893, verbale terza visita, stralci tipi grafici significativi

Allegato D

- Rilievo fotografico

invio perizia alle parti



Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da **ITALFONDIARIO SPA**

contro: [REDACTED]

RG. 3179/2013

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ssa C. Trentini**

Integrazione a perizia

a seguito ricevimento Pendenze condominiali

Si richiama il punto 5 come da perizia depositata in data 17.06.19:

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE: (Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri):

Situazione condominiale, spese scadute, eventuali problematiche:

La scrivente ha provveduto a richiedere a mezzo mail all'amministrazione del condominio "Maisonet" ITALIA AMMINISTRAZIONI la posizione debitoria per l'immobile in oggetto, relativa ai soli ultimi due anni di esercizio e le spese medie annuali per ogni unità ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, copia del regolamento condominiale, indicazioni dei millesimi dell'unità, copia delle eventuali certificazioni di conformità degli impianti condominiali se presenti, indicazioni circa la presenza o meno di cause in corso, eventuali interventi di manutenzione straordinaria deliberati o da deliberare, eventuali problematiche strutturali, eventuali altre informazioni da riportare all'eventuale futuro acquirente."

Alla data della perizia l'amministratore non aveva riscontrato quanto richiesto.

- o Successivamente in data 18.06.19 l'amministratore ha riscontrato quanto richiesto, solamente per quanto segue:

rate condominiali insolute per l'unità relativamente ai soli anno in corso e anno precedente (senza il cumulo degli eventuali debiti pregressi):

Conguaglio gestione ordinaria 2017/2018	€ 670,23
Gestione ordinaria da preventivo 2018/2019	€ 820,58
Totale	€ 1490,81

indicazioni delle spese medie condominiali annue (circa) dell'unità € 800/€ 1000

millesimi di proprietà dell'unità immobiliare 24,00

(mail di risposta dell'amministratore allegata alla presente)

Non sono state fornite altre informazioni, non è stato fornito il regolamento di condominio.



Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri

Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire c/o l'Amministratore del Condominio 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 (decreto di trasferimento), ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati, se dovuti

Pertanto dal prezzo di vendita come indicato nella perizia depositata il 17.06.19, ovvero Euro 28.000,00, vengono decurtati euro 1.491,00 relativi alle pendenze degli ultimi due anni in corso.

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO	€ 26.509,00
arrotondato	€ 27.000,00

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, 19.06.19

l'Esperto nominato
arch. Barbara Marchesi

allegati: mail di risposta dell'amministratore

