

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da – AZZURRO HOLDINGS SRL

contro:

+

RG. 1700/2018

Giudice Delle Esecuzioni: Dott. ssa Simonetta Scirpo

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: Beni in Via Valera 115 – Garbagnate Milanese – 20024

Dati Catastali

Corpo: A

categoria: abitazione [A3]

Dati Catastali: Fg 28, particella 87, sub 509

Possesso

Corpo A: libero

Creditori Iscritti diversi dal precedente

Corpo: A

Creditore Iscritto: nessuno

Comproprietari non esegutati

Corpo: A

Comproprietari non esegutati: nessuno

Continuità delle trascrizioni

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: si

Prezzo al netto delle decurtazioni

Corpo: A

Prezzo da libero: € 42.000,00

Prezzo da occupato: non ricorre il caso

Beni in Garbagnate Milanese
Unità posta in Via Valera 115 – Garbagnate Milanese – 20024 (MI)

Oggetto della presente stima valutativa sono i beni immobili come individuati nella Certificazione Notarile depositata dal creditore procedente ai sensi dell'art. 567 cod. proc. civ., certificazione facente stato al 30.10.2018 redatta dal dott. Antonio Trotta notaio in Milano.

Ogni indicazione e/o documentazione, anche se allegata alla presente relazione di stima valutativa, non può modificare quanto risultante dalla suddetta documentazione ipotecaria e catastale, sulla base della quale l'intera procedura è stata e viene attuata, e la presente perizia viene redatta. L'aggiudicatario acquisterà pertanto i beni già appartenenti al debitore esecutato, così come descritti nella suddetta documentazione ipotecaria e catastale, con tutte le iscrizioni e trascrizioni ivi menzionate. Le risultanze della documentazione ipo-catastale sono riferite espressamente al momento del pignoramento, e soltanto in tali limiti l'aggiudicatario-acquirente ha diritto a procedere alla trascrizione dei propri diritti con efficacia e valore anche verso i terzi.

Trattasi di N. 1 unità immobiliare a destinazione residenziale situata nel complesso immobiliare sito in Via Valera n. 115 a Garbagnate Milanese (MI).

LOTTO 001 – sub.509

Trattasi di appartamento posto nel fabbricato corpo interno al piano terzo, composto di tre locali oltre servizio con vano cantina al piano interrato.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo A -

Quota e tipologia del diritto

- [redacted] nata in [redacted] il [redacted] [redacted] Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted]

[redacted] nato in [redacted] il [redacted] Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted]

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 a carico di [redacted]
 [redacted] per quota di 1/2 e di [redacted]
 [redacted] per quota di 1/2

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:

intestazione:

- [redacted] nata in [redacted] il [redacted] Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted]

[redacted] nato in [redacted] Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted]

Descrizione:

Comune di Garbagnate Milanese

Abitazione di tipo economico: Fg. 28, Mapp. 87, Sub. 509, Cat A/3, classe 3, consistenza 3 vani
 – sup. catastale totale 40 mq, escluse aree scoperte 40 mq - rendita € 216,91 - VIA Valera 115, piano: 3-S1;

Derivante da:

- variazione del 09-11-2015 inserimento in visura dei dati di superficie
 - variazione del 06/05/1991 protocollo n. 367404 in atti dal 02/05/2002 classamento I.154/88 272/2001 (n. 109246.1/1991)
 - frazionamento e fusione del 06/05/1991 in atti dal 01/10/1999 istanza 5719/'99 (n. 109246/1991)
- Precedenti identificativi catastali subb. 52 e 53

Informazioni in merito alla conformità catastale:

- o Alla data del sopralluogo (13.09.2019) il bene in oggetto è risultato sostanzialmente corrispondente alla scheda catastale in atti al NCEU del 06-05-1991 ovviamente dovendosi tenere conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta.

Coerenze dell'unità come da rogito:

appartamento al subalterno 508, cortile al mappale 88, scala comune, corridoio comune di accesso ed appartamento al subalterno 508

Coerenze della cantina come da rogito:

altra unità, corridoio comune, altra cantina, proprietà di terzi, altra cantina
Salvo errori e come meglio in fatto.

(All. C., scheda catastale in atti al NCEU del 1991 estratta dalla scrivente in data 16.07.2019 visure catastali storiche estratte in data 16.07.2019, estratto di mappa.)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

La proprietà pignorata è compresa in un complesso immobiliare posto in Via Valera 115 – Garbagnate Milanese, in zona periferica isolata agricola a ridosso del territorio di Arese e dell'area Alfa Romeo.

L'immobile staggito è parte di un fabbricato di cinque/sei piani fuori terra, costituito da due corpi di fabbrica fronteggianti.

Il quartiere, con traffico locale e di attraversamento.

Area urbanistica:

La micro zona è caratterizzata da una assai bassa densità edilizia, completamente urbanizzata ed allacciata a tutte le infrastrutture e servizi primari e secondari, ottima possibilità di parcheggio.

Principali collegamenti pubblici:

Trasporto pubblico gestito da AIR Pullman spa, ATM e Brianza trasporti

Nelle vicinanze la linea tramvia Milano Limbiate

Ferrovia Milano Saronno con la fermata Garbagnate parco delle Groane

SS233 Varesina che garantisce i collegamenti con la rete autostradale

Servizi offerti dalla zona:

scarsa è la presenza nella microzona di servizi di sostegno alla residenza e Commerciale.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso:

Nessuno

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 Milano2 in data 14.07.2006 ai nn. 112712/27384**, atto del 27.06.2006 rep. 10306/6482 a rogito Notaio Cantiello Ugo di Garbagnate Milanese, a favore di BANCA INTESA S.P.A. con sede in MILANO c.f. 00799960158 a carico degli esecutati [REDACTED] per quota di ½ e di [REDACTED] quota di ½, gravante sulla piena proprietà dell'immobile oggetto della presente procedura
Importo capitale € 98.000,00
Importo complessivo € 147.000,00
Spese € 49.000,00
Tasso interesse annuo 4,5 %
Durata anni 30

4.2.2 Pignoramenti:

- ✓ **Pignoramento:** - Atto di Pignoramento Immobiliare del 02.09.2018 rep. 6419 **trascritto a Milano 2 il 18.10.2018 ai nn. 131616/86152** promosso da AZZURRO HOLDINGS S.R.L. con sede in Conegliano(TV)c.f. 04682860269 a carico degli esecutati [REDACTED] per quota di ½ e di [REDACTED] a di ½, gravante sulla piena proprietà dell'immobile oggetto della presente procedura
Altre trascrizioni:
nessuna

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Effettuata dalla scrivente al 09.10.2019, non si rilevano ulteriori formalità rispetto alla certificazione notarile in atti, alla quale si fa completo riferimento per le trascrizioni e iscrizioni

Misure Penali

Nessuna risultante dai RR.II

(all. B: ispezione Agenzia Territorio Milano 2 mediante servizio di consultazione telematica con estrazione di note - aggiornata alla data del 09.10.2019)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese scadute:

Posizione condominiale:

La scrivente ha provveduto a richiedere a mezzo mail all'amministrazione del condominio Studio Vito Romano, la posizione debitoria per gli immobili in oggetto, relativa ai soli ultimi due anni di esercizio, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, copia del regolamento condominiale, indicazioni dei millesimi delle unità.

La scrivente ha richiesto inoltre indicazioni circa la presenza o meno di cause in corso, eventuali interventi di manutenzione straordinaria, eventuali problematiche strutturali, eventuali altre informazioni da riportare all'eventuale futuro acquirente.

Si riporta, come da comunicazioni a mezzo mail e estratti conto ricevute dall'amministratore in data 10.10.2019, alla cui lettura si rimanda, quanto segue:

"Come richiesto invio documentazione

Millesimi unità 30.833

Non ci sono spese straordinarie di straordinaria manutenzione

Non ci sono cause in corso
Interventi di manutenzione straordinaria ne servirebbero ma non sono deliberati
Non c'è attestato di prestazione energetica"

pendenze di Condominio gestione 2018 Euro 492,80
pendenze di Condominio gestione 2019 Euro 492,80
Totale pendenze Euro 985,60

spese medie annue Condominio Euro 500,00 circa

L'amministratore ha fornito copia del regolamento di condominio, alla cui lettura si rimanda.

(all. A.: mail di richiesta all'amministratore del condominio, mail di risposta ricevuta con estratti conto, copia Regolamento di Condominio.)

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:

Si richiama quanto riportato nel rogito di provenienza e nei precedenti rogiti (ved. punto 6), come segue:

"in particolare la parte acquirente ha dichiarato di consentire, a persone incaricate dall'amministratore del condominio, l'accesso al tetto, al sottotetto ed ai terrazzi per ispezione fognatura, attraverso l'unità immobiliare in oggetto."

Attestazione Prestazione Energetica:

L'immobile oggetto della presente sub 509, con impianto di riscaldamento autonomo è risultato, a seguito di consultazione al CEER, non provvisto di Attestato di Prestazione Energetica.

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 (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.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dal certificato notarile al ventennio in atti, facente stato al 30.10.2018, al quale si fa completo riferimento per le trascrizioni e iscrizioni, implementato dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo agli esecutati e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister presso l'Agenzia del Territorio Milano 2 alla data del 09.10.2019 con estrazione di note, si riporta quanto segue:

6.1. Attuali proprietari:

- o Agli esecutati [redacted] per quota di 1/2 e [redacted] [redacted] per quota di 1/2 atto in regime di comunione dei beni, i beni in oggetto sono pervenuti da [redacted] con atto di compravendita del 27.06.2006 rep.10305/6481, notaio Cantiello Ugo di Garbagnate Milanese **trascritto a Milano2 il 14.07.2006 ai nn.112711/59216**

Al quadro D della nota di trascrizione come segue:

".....LA PARTE ACQUIRENTE HA DICHIARATO DI CONOSCERE E SI E' OBBLIGATA A RISPETTARE TUTTI I PATTI, CONDIZIONI E LIMITAZIONI CONTENUTI NELL'ATTO DI PROVENIENZA DI CUI NEL TRASCRIVENDO ATTO E NELL'ATTO IN DATA 21 FEBBRAIO 1992 N. 24375/4735 DI REPERTORIO A ROGITO NOTAIO SCOTTI DI MILANO, REGISTRATO A MI-

LANO IL 28 FEBBRAIO 1992 AL N. 3667 SERIE IV E TRASCRITTO PRESSO LA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI MILANO 2 IN DATA 28 FEBBRAIO 1992 AI NN. 20839/15903 CHE SI INTENDONO COME INTEGRALMENTE RIPORTATI E TRASCRITTI NEL TRASCRIVENDO ATTO.

IN PARTICOLARE LA PARTE ACQUIRENTE HA DICHIARATO DI CONSENTIRE, A PERSONE INCARICATE DALL'AMMINISTRATORE DEL CONDOMINIO, L'ACCESSO AL TETTO, AL SOTTOTETTO ED AI TERRAZZI PER ISPEZIONE FOGNATURA, ATTRAVERSO L'UNITA' IMMOBILIARE IN OGGETTO. LA PARTE ACQUIRENTE HA DICHIARATO DI CONOSCERE E SI E' OBBLIGATA A RISPETTARE IL VIGENTE REGOLAMENTO DI CONDOMINIO. ..."

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

(all. B1: copia conforme atto di provenienza reperito dalla scrivente presso la conservatoria dei RRll e nota di trascrizione estratta dalla scrivente)

6.2. Precedenti proprietari (al ventennio):

- o A **[REDACTED]**, il bene in oggetto pervenne da **[REDACTED]** in forza di atto di compravendita rep.6961/2984 del 29.03.2001 notaio Passaro Gabriella di Milano, **trascritto a Milano 2 il 23.04.2001 ai nn. 39353/26063**
Al quadro D della nota di trascrizione come segue:

" ... ALL'ATTO IN DATA 21 FEBBRAIO 1992 NUMERO 24375/4735 DI REPERTORIO A ROGITO NOTAIO SCOTTI DI MILANO, TRASCRITTO A MILANO 2 IN DATA 28 FEBBRAIO 1992 AI NUMERI 20839/15903, LE PARTI HANNO FATTO PIENO RIFERIMENTO PER TUTTI I PATTI E LE CLAUSOLE IN ESSO CONTENUTI O RICHIAMATI, BEN NOTI ALLA PARTE ACQUIRENTE, LA QUALE SI E' OBBLIGATA PER SE, SUCCESSORI ED AVENTI CAUSA, A CONSENTIRE, A PERSONE INCARICATE DALL'AMMINISTRATORE DEL CONDOMINIO, L'ACCESSO AL TETTO, AL SOTTOTETTO E AI TERRAZZI PER ISPEZIONE FOGNATURA, ATTRAVERSO L'UNITA' IMMOBILIARE ACQUISTATA CON IL TRASCRIVENDO ATTO."

- o A **[REDACTED]**, il bene in oggetto pervenne da **[REDACTED]** in forza di atto di compravendita rep.24375/4735 del 21.02.1992 notaio Scotti Emanuele di Milano, **trascritto a Milano 2 il 28.02.1992 ai nn. 20839/15903**

(Allegati sotto B1: note di trascrizione dei titoli estratte dalla scrivente)

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, come rinvenuti dagli uffici del Comune di Garbagnate Milanese a seguito di istanza accesso atti edilizi.

- o Nulla Osta per esecuzione di Lavori edili N. 202/62 del 19.09.1962 rilasciata a Soc. EMES per la costruzione dei due fabbricati (fronte strada e corpo interno)
- o Permesso di Abitabilità n. 161 del 30.12.1964 rilasciato a Immobiliare EMES (nel corpo interno del fabbricato i piani 3° e 4° erano stati legittimati a locanda)
- o Concessione Edilizia n. 217/88 prot. 2554 rilasciata il 15.04.1991 a Immobiliare Astra seconda s.r.l. per ristrutturazione piani 3° e 4° del fabbricato corpo interno con cambio d'uso da locanda a residenziale
- o Licenza di Abitabilità del 01.06.1994 relativa alla Concessione Edilizia n. 217/88

(allegati sotto C: istanza accesso atti, Nulla Osta del 1962, Permesso di Abitabilità n. 161 del 30.12.1964, C.E. 217/88, Licenza di Abitabilità del 1994, con stralci tipi grafici significativi)

7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale

- o Alla data del sopralluogo (13.09.2019) l'immobile in oggetto, è risultato sostanzialmente corrispondente all' ultima scheda catastale in atti al NCEU del 06-105-1991 ed alle pratiche edilizie, ovviamente dovendosi tenere conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta.

8 Descrizione - calcolo della consistenza

La proprietà pignorata è posta al piano terzo di un edificio multipiano edificato su un lotto posto sulla via Valera zona periferica di Garbagnate Milanese.

Il complesso si compone di due corpi di fabbrica fronteggianti, di cui il principale con negozi al piano terra affacciato sulla Via Valera ed il secondo corpo, dove si trova l'unità immobiliare staggita, posto all'interno con affacci su spazi esterni sul retro.

Il complesso immobiliare costituisce un episodio puntuale ed isolato in quanto non sussistono altri edifici nelle immediate vicinanze.

Il quartiere, con traffico locale e di attraversamento è caratterizzato da aree agricole e dal parcheggio dell'Alfa Romeo di Arese

Il complesso immobiliare di cui sono parte le unità immobiliari in oggetto, di tipologia in linea è composto da due fabbricati di cinque/ sei piani fuori terra oltre al piano seminterrato, a cantine.

Sub. 509:

L' unità in oggetto è posta al piano terzo del corpo interno gode di singolo affaccio verso spazi esterni sul retro. Esposizione est

E' composta da un disimpegno di ingresso, una cucina, una camera da letto, un bagno finestrato. L'unità è priva di balconi.

Al piano interrato si trova la cantina di pertinenza, con pavimento in battuto di cemento, pareti e soffitti intonacati, porta a battente metallica (sulla porta metallica si intravede il n. di interno 53)

Caratteristiche descrittive

Internamente l'unità immobiliare sub. 509, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in stato di conservazione e manutenzione nella norma.

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.

<i>pavimenti:</i>	in ceramica in tutti i locali condizioni: nella norma
<i>pareti e soffitti:</i>	intonacati e tinteggiati condizioni: nella norma
<i>Rivestimenti:</i>	piastrelle di ceramica in bagno e zona cottura della cucina condizioni: nella norma
<i>infissi:</i>	finestre e porte finestre in legno finitura tipo noce scuro con vetro doppio, protezione esterna con tapparelle in pvc condizioni: nella norma
	porte interne tipo a battente in legno a struttura tamburata colore noce scuro con finitura liscia condizioni: nella norma
	porta di primo ingresso del tipo blindato pannellata sui due lati condizioni: nella norma
<i>impianti:</i>	- Impianto elettrico sottotraccia, certificazioni non rinvenute, si consiglia verifica. - Impianto di riscaldamento e ACS autonomo con caldaia murale a gas posta in cucina, certificazioni non rinvenute, si consiglia verifica anche per esalazione, termosifoni in ghisa, - Impianto gas per alimentazione fuochi cucina, certificazioni non rinvenute si consiglia verifica.

Fabbricato: facciate intonacate a civile e tinteggiate solo sulla facciata principale. Sono presente porzioni mancanti di intonaco anche con tondini a vista
condizioni: assai modeste necessitante di messa in sicurezza

parti comuni atrio e vano scale con pavimento tipo palladiana di marmo dell'epoca dell'edificazione. Cortile con pavimentazione in autobloccanti cementizi di colore grigio
condizioni: assai modeste

ascensore presente

Lo stato di manutenzione delle parti comuni interne ed esterne del complesso condominiale è parso a semplice vista assai modesto e necessita di interventi di ripristino e messa in sicurezza. Si rimanda al rilievo fotografico allegato sotto D per una descrizione più esauriva

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 (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	Parametro mq	Sup. reale lorda <u>circa</u>	Coeff.	Sup. commerciale lorda <u>circa</u>
abitazione sub 509 piano terzo	sup. lorda di pavimento	38,00	100%	38,00
cantina	sup. lorda di pavimento	7,00	25%	1,75
TOTALE		45,00		39,75
				arrotondati 40,00

Note: ovviamente dovendosi tenere conto delle sempre possibili inesattezze tecniche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta (tolleranza di approssimazione delle schede e del rilievo del 2/3 %, ininfluyente 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 esperto, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto:

- o 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 in particolar modo per gli immobili fuori Milano, 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, 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 di Milano per immobili nella zona e nel medesimo complesso immobiliare; borsinoimmobiliare.it
- Osservatori del mercato:

O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell' Agenzia del Territorio - 2° semestre 2018 – D 2 Arese- microzona 2 – Periferica/VALERA, STRADA S. VARESINA, MARCONI, PARADISO

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, così come indicata nella citata documentazione notarile ai sensi dell'art. 567 cod. proc. civ. in atti, 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	Sup. commerciale lorda circa	Valore unitario Euro/mq	Valore Complessivo
A/3 sub. 509	40,00	€ 1.130,00	€ 45.200,00
			€ 45.200,00

9.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

VALORE LOTTO 001	€ 45.200,00
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 :	-€ 2.260,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	€ 0,00
Spese condominiali insolute - importi relativi all'anno in corso e precedente come ricevuti	-€ 985,60

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 € 41.954,40
arrotondato € 42.000,00

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni - Occupato:
 non ricorre il caso

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.

NOTE:

La presente relazione costituisce una stima di un plausibile valore commerciale dei beni assoggettati ad esecuzione, come risultanti dalla Certificazione Notarile in atti ai sensi dell'art. 567 cod. proc. civ., e tenendo conto della documentazione così come rilasciata dagli uffici pubblici interpellati a richiesta del perito e non costituisce né potrebbe in alcun modo costituire una certificazione e/o garanzia di valore. Si allegano in proposito le richieste e le risposte dei vari uffici pubblici interpellati, in modo da consentire agli interessati le loro più opportune valutazioni.

Il perito valutatore ricorda che per legge (artt. 2922 e 1490 ss. cod. civ.) l'aggiudicatario acquirente non ha diritto alle garanzie a carico del venditore per quanto concerne eventuali vizi palesi e/o occulti dei beni immobili oggetto dell'esecuzione, e che per tale ragione il Giudice dell'esecuzione ha disposto un abbattimento forfetario pari al 5% del valore di stima dell'immobile, dovendosi così ritenere compresa entro tale riduzione forfetaria ogni e qualunque pretesa dell'aggiudicatario acquirente nei confronti di chiunque per vizi dell'immobile.

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, 09.10.2019

l'Esperto nominato
arch. Barbara Marchesi

Si allegano i seguenti documenti, che formano parte integrante della relazione:

Allegato A

- ispezione agenzia entrate e risposta degli uffici competenti; mail di richiesta all' amministratore di condominio, mail di risposta ricevuta con documentazioni ricevute;

Allegato B

- Nota di trascrizione del pignoramento;

- ispezione Agenzia Territorio Milano2 mediante servizio di consultazione telematica – sintetici + note -

Allegato B1

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

Allegato C

- Visura, scheda catastale ed estratto di mappa;

- istanza accesso atti, Nulla Osta del 1962, Permesso di Abitabilità n. 161 del 30.12.1964, C.E. 217/88, Licenza di Abitabilità del 1994, con stralci tipi grafici significativi

Allegato D

- Rilievo fotografico

invio perizia alle parti