

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **CONDOMINIO VIA PADOVA 82**

contro: **[REDACTED]**

RG. 453/2019

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. ssa Caterina Trentini**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001

Unità Immobiliare – Via Padova n. 82, Milano (MI)



Esperto alla stima: Cristina Marchesi
Email: cristinamarchesiarchitetto@gmail.com
Pec: marchesi.14694@oamilano.it



(All. N.3: scheda catastale in atti al NCEU del 25/11/2004, scheda precedente del 1940, visura catastale ed estratto di mappa estratti dalla scrivente)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

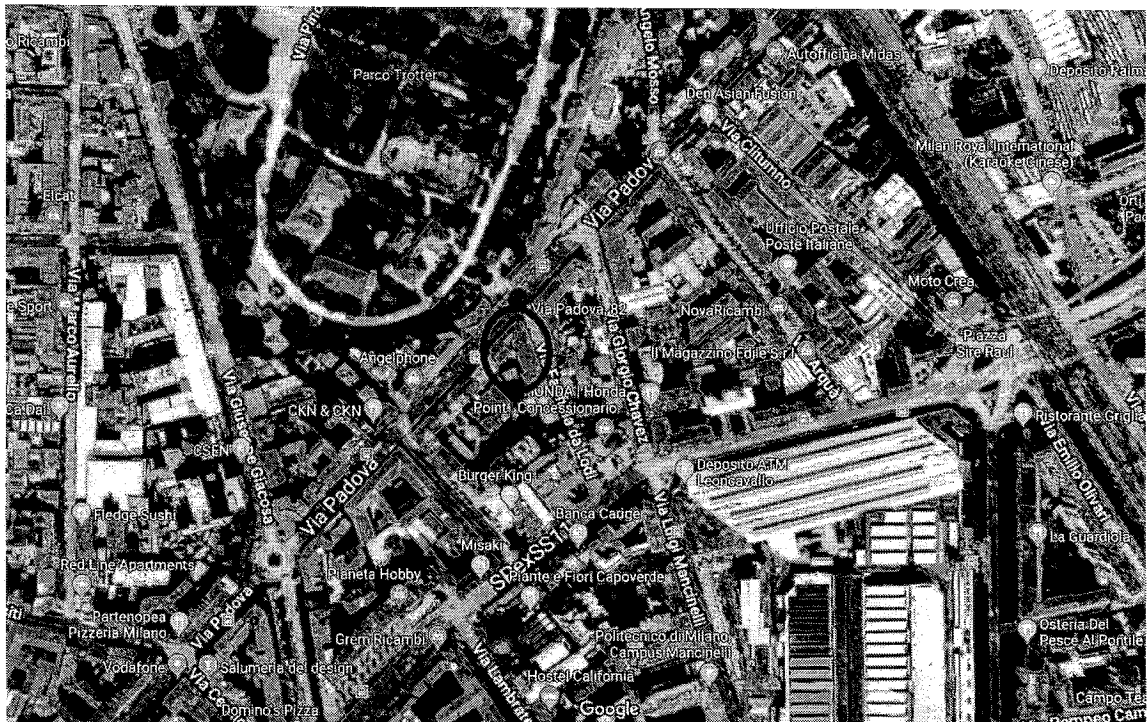
Caratteristiche zona: Il fabbricato, di cui è parte il bene in oggetto, è ubicato in Via Padova 82, zona periferica nord-est della città, con carattere prevalentemente residenziale di tipo economico/popolare, all'altezza dell'Ex Trotter. (zona 3).

Area urbanistica: residenziale a traffico sostenuto con difficoltosa possibilità di parcheggio; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: prevalentemente residenziale e commerciale

Principali collegamenti pubblici: la zona è mediamente dotata di tutti i servizi e collegata al centro con mezzi pubblici di superficie (linee autobus 56, 174 e 62) e sotterranei (MM2 Cimiano ed Udine ed MM1 Rovereto e Pasteur le più prossime).

Servizi offerti dalla zona: buona presenza nelle vicinanze di negozi per la distribuzione al dettaglio in tutti i principali settori merceologici, negozi, luoghi di culto e spazi verdi. Si segnala il Parco Trotter nelle primissime vicinanze.



3. STATO DI POSSESSO:

La scrivente, in data 14/11/2019, si recava sul posto alla presenza del Custode nominato, Avv. Katia Muscatella, e procedeva ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale del bene in oggetto, con rilievo metrico, a vista e fotografico.

Si dà atto che il custode ha rilevato in tale occasione la presenza nell'immobile [REDACTED] [REDACTED]; [REDACTED] ha dichiarato di vivere stabilmente nell'immobile. Si rimanda alla relazione del custode sul punto.

- ✓ Dall'indagine effettuata presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate, alla data del 19/12/2019, non risultano in essere contratti di locazione/comodato, per l'immobile in oggetto, a nome del debitore quale dante causa.



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

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dal certificato notarile in atti facente stato alla data del 04/06/2019, al quale si fa completo riferimento per le trascrizioni e iscrizioni, implementati dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo all'esecutata e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Milano 1, per nominativo e per immobile, alla data del 05/12/2019 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:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- ✓ **Iscrizione a Milano 1:** in data 31/08/2007 ai nn. 67566/16437 relativa ad **Ipoteca Volontaria - Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario** costituita con atto a firma del Notaio dott. Angelo Busani di Milano (MI) in data 03/08/2007, Rep nn. 3409/2344 a favore [REDACTED], con sede in [REDACTED], contro l'esecutata, [REDACTED], per quota 1/1, gravante sulla piena proprietà dell'immobile oggetto della presente procedura.
Importo capitale: € 113.800,00
Importo complessivo: € 227.600,00
Tasso interesse annuo 5.658%
Durata: anni 30

4.2.2 Pignoramenti:

- ✓ **Pignoramento:** - Atto di Pignoramento Immobiliare del 05/03/2019 rep. 6634, **trascritto a Milano 1 in data 02/05/2019 ai nn. 32799/22004** promosso da CONDOMINIO VIA PADOVA 82 con sede in [REDACTED], contro l'esecutata, [REDACTED], per quota 1/1, gravante sulla piena proprietà dell'immobile oggetto della presente procedura.

(Duplo Nota di Trascrizione del Pignoramento, all. N.1)

Altre trascrizioni:

nessuna

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Effettuato dalla scrivente in data 05/12/2019. Non si rilevano ulteriori formalità rispetto al certificato notarile in atti.

Misure Penali

Nessuna risultante dai RR.II

(ispezione Agenzia Territorio Milano 1 mediante servizio di consultazione telematica per nominativo e per immobile + sintetico e note estratte dalla scrivente, all. N.4)



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Situazione Condominiale, Spese Scadute, Eventuali Problematiche:**

La scrivente ha provveduto a richiedere a mezzo mail all'amministratore del condominio, Studio GEST.I.MI, la posizione debitoria per l'immobile 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, 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 riscontri con documentazione allegata ricevuti sempre a mezzo mail in data 28/11/2019 dall'amministratore, alla cui lettura si rimanda, quanto segue:

Spese scadute:

2018: Euro 1.795,94 (come riferite dall'amministratore)

2019: Euro 404,00 salvo conguaglio (come riferite dall'amministratore)

Tot. Euro 2.199,94

millesimi proprietà: 8 Mm (come riferiti dall'amministratore)

Spese di gestione:

Spese medie annue per il Condominio: Euro 400,00circa (come riferite dall'amministratore)

L'amministratore riporta che non è a conoscenza di eventuali problematiche condominiali o con i vicini, che non sono in programma interventi di manutenzione nel condominio e che non è a conoscenza di eternit/amianto nel fabbricato.

L'amministratore riporta inoltre che: *"indicativamente ci sono una dozzina di decreti ingiuntivi vs morosi ed un'altra azione di recupero del credito vs ex amministratore che soccombente in una causa con il condominio già passata in giudicato"*

Si allega infine il Regolamento di Condominio alla cui lettura si rimanda.

(corrispondenza mail con Pendenze + Regolamento di Condominio ricevuto dall'amministratore, all. N.5)

Attestazione Prestazione Energetica:

L'immobile oggetto della presente privo di impianto di riscaldamento è risultato, a seguito di consultazione al CEER, sprovvisto 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 in atti facente stato alla data del 04/06/2019, al quale si fa completo riferimento per le trascrizioni e iscrizioni, implementati dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo all'esecutata e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Milano 1, per nominativo e per immobile, alla data del 05/12/2019 con estrazione di note, si riporta quanto segue:



6.1. Attuali proprietari:

- ✓ [REDACTED] la piena proprietà del bene in oggetto è pervenuta [REDACTED] per compravendita con atto a rogito Notaio dott. Angelo Busani di Milano in data 03/08/2007 N. rep. 3408/2343, **trascritto a Milano 1 in data 31/08/2007 ai nn. 67565/38999.**

Si rimanda al suddetto atto per conoscenza di tutto quanto in esso contenuto.

(copia conforme atto ricevuta dal notaio rogante + nota di trascrizione estratta dalla scrivente, all. N.2)

6.2. Precedenti proprietari (al ventennio):

- ✓ [REDACTED] la piena proprietà del bene in oggetto è pervenuta dal [REDACTED] per compravendita con atto a rogito Notaio dott. Giorgio Mantelli di Milano in data 27/03/2007 N. rep. 215591/21875, **trascritto a Milano 1 in data 18/04/2007 ai nn. 28175/16104;**
- ✓ [REDACTED] la piena proprietà del bene in oggetto è pervenuta [REDACTED] per compravendita con atto a rogito Notaio dott. ssa Stefania Rosa di Milano in data 22/06/2006 N. rep. 22534/5643, **trascritto a Milano 1 in data 15/03/2006 ai nn. 20093/11047;**
- ✓ [REDACTED] e [REDACTED] il bene in oggetto era pervenuto, per quota di ½ ciascuna, in forza di successione in morte [REDACTED], deceduto il 30/07/1992, come segue:
- Certificato di Denuncia di Successione in morte [REDACTED] a favore [REDACTED], ciascuna per quota di 1/2, **trascritto a Milano 1 in data 05/09/2003 ai nn. 71831/47795;**
Al quadro "D" della Nota di trascrizione quanto segue:
"QUADRO C. SOG. 1 CONIUGE SOG. 2 FIGLIA"
 - Accettazione Tacita di Eredità in morte [REDACTED] a favore [REDACTED], ciascuna per quota di 1/2, **trascritto a Milano 1 in data 15/03/2006 ai nn. 20094/11048.**
Al quadro "D" della Nota di trascrizione quanto segue:
"CON ATTO AUTENTICATO NELLE FIRME IN DATA 22 FEBBRAIO 2006 N. 22534/5643 REP. [REDACTED] VENDUTO AL SIGNOR [REDACTED] E A LORO Pervenuto per successione legittima al rispettivamente marito e padre [REDACTED] domiciliato in vita in Milano, e deceduto [REDACTED], giusta successione presentata all'ufficio del Registro di Milano in data primo febbraio 1993 al numero 687."

(note di trascrizioni dei titoli estratte dalla scrivente, all. N.2)

7. PRATICHE EDILIZIE:

Il fabbricato di cui è parte l'immobile in oggetto è stato edificato in data anteriore al 1 settembre 1967, presumibilmente nei primi del '900.

La scrivente ha provveduto a protocollare Istanza Accesso Atti per la visione del fascicolo relativo agli atti di fabbrica con i tipi grafici e per eventuali modifiche effettuate successivamente per il bene in oggetto.

- ◆ Per quanto riguarda gli atti di fabbrica (Licenza di Edificazione del fabbricato ed Abitabilità con i tipi grafici del fabbricato), Nulla è stato reperito dagli Uffici edilizi preposti, in quanto gli atti risultano **irreperibili** anche presso l'Archivio Storico, precisando che l'immobile faceva parte dell'ex Comune di Turro Milanese, come da lettera ricevuta dal Comune ed allegata (all. N. 3- Pratiche edilizie).

Successivamente, per l'unità di cui alla presente relazione, è stata presentata e rinvenuta dagli Uffici preposti la seguente pratica edilizia:



- ◆ DIA PG. 45775/2006 del 16/01/2006, presentata da [REDACTED] (precedente proprietaria) per le seguenti opere: "realizzazione di bagno cieco in deroga, con aspirazione forzata 12V/h, attivata da interruttore centrale".
- Note: il N di repertorio 163453/2006, riportato nel titolo di provenienza, non si riferisce, come appreso dai tecnici preposti dell'Ufficio Edilizia Privata di Milano, al N. di prot. della suddetta DIA, bensì al prot. della Fine Lavori.
La suddetta Fine Lavori, seppur presentata, come riferito dai tecnici, risulta tuttavia irreperibile presso gli uffici del Comune di Milano e la scrivente è in attesa di ricevere la preannunciata lettera RR di atti irreperibili dagli uffici preposti, come da Dichiarazione di Visura effettuata dalla scrivente in data 13/11/2006 (all. N.3- Pratiche edilizie)

(Istanza Accesso atti; Lettera atti di fabbrica irreperibili del 29/10/2019 ricevuta dagli uffici preposti; DIA PG. 45775/2006 del 16/01/2006 + tipi grafici; - all. N.3- Pratiche edilizie)

7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo popolare [A4]

Alla data del sopralluogo (14/11/2019) l'immobile in oggetto è risultato sostanzialmente corrispondente dall'ultima scheda catastale presentata al NCEU in data 25/11/2004 (tenendo conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta) ed ai tipi grafici allegati alla DIA del 2006.

Si ricorda che non si è potuto verificare l'esatta conformità edilizia e consistenza del bene rispetto a quanto rappresentato nei titoli autorizzativi (ved. Punto n. 7) poiché le pratiche edilizie di edificazione del fabbricato richieste (comprendenti dei tipi grafici) e l'eventuale rilascio del certificato di Occupazione/Abitabilità non sono state rinvenuti dal Comune di Milano.

Si riporta, per completezza di informazione, che l'immobile in oggetto non è conforme ai requisiti minimi stabiliti dalla vigente normativa edilizia e d'igiene per gli spazi residenziali con permanenza di persone, essendo la superficie utile dell'unità inferiore al minimo stabilito di 28 mq (superficie utile unità in oggetto circa 14 mq); tuttavia la scrivente ha rinvenuto la scheda catastale precedente, del 1940, nella quale l'unità era già rappresentata con l'attuale consistenza.

Il fabbricato, di cui è parte l'immobile in oggetto, secondo il vigente PGT del Comune di Milano risulta azionato in ADR- Ambiti contraddistinti da un disegno urbanistico riconoscibile (Titolo II – Capo II) – Tessuti urbani compatti a cortine (Art. 15.2)

8 Descrizione - calcolo della consistenza

Il bene oggetto della presente è parte di un complesso condominiale di tipo popolare realizzato nei primi decenni del '900 posto in Comune di Milano, Via Padova 82, zona periferica nord-est della città, con carattere prevalentemente residenziale di tipo economico/popolare, all'altezza dell'Ex Trotter.

Il Complesso, ubicato ad angolo tra Via Padova e Via Fanfulla da Lodi, ha coperture a falde, è composto da un corpo di fabbrica ad "L" con cortile interno, dotato di due scale (A e B) e costituito da 5 piani fuori terra, compreso il piano terra, oltre al piano interrato ad uso cantine e ad un piano sottotetto adibito a solai.

L'unità è posta al piano quarto del fabbricato (quinto fuori terra), scala A, con accesso da vano scala comune privo di ascensore, con singola esposizione, a nord-ovest su Via Padova; è risultata composta, al momento del sopralluogo, da un locale con angolo cottura ed un bagno cieco (attrezzato con lavabo, vaso e box doccia). Altezza interna netta mt. 2,99 circa.



L'unità è sprovvista di cantina/solaio pertinenziale.

Per una descrizione più esaustiva si rimanda al rilievo fotografico all. N.6.

Caratteristiche descrittive:

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in stato di conservazione e manutenzione sufficiente, seppur necessitante di manutenzione e ammodernamento di alcune finiture, ormai datate.

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 piastrelle di ceramica ubicazione: monocale e bagno condizioni: sufficienti ma datati
<i>pareti e soffitti:</i>	intonacati e tinteggiati condizioni: sufficienti <u>Note:</u> presenti fessurazioni nei tavolati divisorii tra il bagno ed il monocale necessitanti di approfondimenti
<i>Rivestimenti:</i>	piastrelle di ceramica ubicazione: bagno e parete cottura condizioni: sufficienti
<i>infissi esterni:</i>	portafinestra in PVC con vetri doppi in condizioni nella norma con scuri in legno di tipo scorrevole interno muro in condizioni modeste
<i>infissi interni:</i>	porta interna di tipo a battente in legno condizioni: sufficienti
<i>porta di primo ingresso:</i>	di tipo semplice a doppia anta in legno condizioni: sufficienti
<i>impianti:</i>	- Impianto elettrico sottotraccia; certificazioni non rinvenute, si consiglia verifica; - Impianto di riscaldamento: assente (il bene è risultato sprovvisto sia di caldaia autonoma per il riscaldamento sia degli elementi radianti) - Impianto di produzione di ACS autonomo tramite boiler elettrico ubicato in bagno Certificazioni non rinvenute, si consiglia verifica
<i>fabbricato:</i>	facciate intonacate e tinteggiate di colore giallo/beige con presenza di modanature ed elementi decorativi alle finestre di colore grigio; i balconi hanno parapetti in parte in muratura ed in parte a bacchette in ferro a disegno lavorato; la zoccolatura per tutto il piano terra è in intonaco fugato sempre di colore giallo/beige; condizioni facciate: sufficienti seppur necessitanti di nuova imbiancatura
<i>parti comuni:</i>	scala condominiale a rampa centrale con gradini rivestiti in beola e parapetti a bacchette in ferro a disegno semilavorato condizioni: risalenti all'epoca di edificazione del fabbricato
<i>portone ingresso:</i>	ad anta doppia a battente in ferro condizioni: sufficiente
<i>imp. ascensore</i>	<u>assente</u>



servoscala assente

imp.

citofonico presente

Note: si segnalano fessurazioni nei tavolati divisorii (realizzati con la DIA del 2006) tra il bagno ed il monolocale necessitanti di approfondimenti e/o manutenzione.

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 circa	Coeff.	Sup. commerciale lorda circa
unità P.4	sup. lorda di pavimento	17,00	100%	17,00
TOTALE		17,00		17,00

Note: ovviamente dovendosi tenere conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche 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 esperta, nella valutazione dei beni immobili 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 per individuare il più probabile valore di mercato dei beni in esame, stimati come oggetto di trattazione per la vendita.

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 peraltro il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

9.2 Fonti di informazione:

- Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella microzona per tipologie consimili, portale aste tribunale di Milano per immobili nella zona; borsinoimmobiliare.it, compra-vendite recenti nel medesimo fabbricato;



- Osservatori del mercato:
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 1° semestre 2019 piazza di Milano- zona: Periferica/MAGGIOLINA, PARCO TROTTER, LEONCAVALLO

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 UNICO:

Stima sintetica comparativa parametrica

Destinazione	Sup. commerciale lorda circa	Valore unitario Euro/mq	Valore Complessivo
A/4 sub. 29	17,00	€ 2.400,00	€ 40.800,00
			€ 40.800,00

9.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

VALORE LOTTO UNICO € 40.800,00

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: -€ 2.040,00

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 all'anno precedente (come riferite dall'amministratore) € 2.199,94

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 UNICO al netto delle decurtazioni LIBERO € 40.959,94
arrotondato € 41.000,00

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.

NOTE

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, 18/12/2019

l'Esperto nominato
arch. Cristina Marchesi

Si allegano i seguenti documenti:

Allegati N.1

Duplo Nota di trascrizione del pignoramento;

Allegati N.2

Copia conforme Atto di provenienza reperita presso in Notaio rogante, note di trascrizione dei titoli estratte dalla scrivente;

Allegati N.3

scheda catastale in atti al NCEU del 25/11/2004, scheda precedente del 1940, visura catastale ed estratto di mappa

Allegati N.3 – Pratiche edilizie

Istanza Accesso atti; Lettera atti di fabbrica irreperibili del 29/10/2019 ricevuta dagli uffici preposti; DIA PG. 45775/2006 del 16/01/2006 + tipi grafici;

Allegati N.4

Ispezione Agenzia Territorio Milano 1 per nominativo e per immobile mediante servizio di consultazione telematica + sintetico e Note estratte dalla scrivente.

Allegati N.5

Ispezione Agenzia delle Entrate e risposta uffici competenti;
Corrispondenza mail con Pendenze + Regolamento di Condominio ricevuto dall'amministratore

Allegati N.6

Fotografie esterne ed interne.

Attestazione dell'invio della perizia alle parti



Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: CONDOMINIO VIA PADOVA 82

contro: [REDACTED]

RG. 453/2019

Giudice delle Esecuzioni: Dott. ssa Caterina Trentini

Integrazione per errore materiale

a

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001

Unità Immobiliare – Via Padova n. 82, Milano (MI)



Esperto alla stima: Cristina Marchesi
Email: cristinamarchesiarchitetto@gmail.com
Pec: marchesi.14694@oamilano.it



Ill. mo Signor Giudice delle Esecuzioni,

in relazione all'incarico ricevuto, ad integrazione e correzione della relazione peritale depositata in data 30/12/2019, avendo riscontrato un errore di calcolo nella tabella excel alla pagina 11 (**9.3 VALUTAZIONE LOTTO UNICO/9.4 Adeguamenti e correzioni della stima**), a seguito del quale le spese condominiali venivano erroneamente sommate al valore del bene anziché detratte dal medesimo, si segnala, depositando nuova relazione peritale corretta in data 08/01/2020, quanto segue:

- a pag. 2- **INDICE SINTETICO LOTTO 001: Beni in Via Padova n. 82, Milano (MI)**
si intende come segue:

Prezzo al netto delle decurtazioni

Corpo: A

Prezzo da libero € 37.000,00

Prezzo da occupato: non ricorre il caso

- a pag. 11- **9.3 VALUTAZIONE LOTTO UNICO:**
si intende come segue:

Stima sintetica comparativa parametrica

Destinazione	Sup. commerciale lorda circa	Valore unitario Euro/mq	Valore Complessivo
A/4 sub. 29	17,00	€ 2.400,00	€ 40.800,00
			€ 40.800,00

9.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

VALORE LOTTO UNICO

€ 40.800,00

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:

-€ 2.040,00

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 all'anno precedente (come riferite dall'amministratore)

-€ 2.199,94

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 UNICO al netto delle decurtazioni LIBERO

€ 36.560,06

arrotondato

€ 37.000,00

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.

Con osservanza
Milano, 08/01/2020

l'Esperto nominato
arch. Cristina Marchesi

