

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da [REDACTED]

contro: [REDACTED]

RG. 660/2019

Giudice Delle Esecuzioni: Dott. G. Puricelli

RAPPORTO DI VALUTAZIONE Lotto 001



Esperto alla stima: Barbara Marchesi
Email: [REDACTED]
Pec: barbara.marchesi@pec.architettifirenze.it



INDICE SINTETICO LOTTO 001: Beni in Via Porpora 128- Milano - 20131

Dati Catastali

Corpo: A

categoria: abitazione [A3]

Dati Catastali: Fg 275, particella 546, sub 19

Possesso

Corpo A: libero per la procedura

Creditori Iscritti diversi dal precedente

Corpo: A

Creditore Iscritto: **[REDACTED]**

Comproprietari non esegutati

Corpo: A

Comproprietari non esegutati: nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

Corpo: A

Prezzo da libero: € 103.000,00

Prezzo da occupato: non ricorre il caso



Beni in MILANO
Unità posta in Via Porpora 128 – Milano – 20131 (MI)

Trattasi di N. 1 unità immobiliare a destinazione residenziale situata nel complesso immobiliare sito in Via Nicola Antonio Porpora n. 128 a Milano (MI).

LOTTO 001

Appartamento posto in fabbricato al piano terzo, composto di due locali oltre servizi (con area solaio al piano sottotetto e vano cantina al piano interrato, non presenti sulla scheda catastale risalente al 1939)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo A - Sub. 19

Quota e tipologia del diritto

~~CHINI Barbara e altri - Proprietà per 1/1~~

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 a carico di ~~CHINI Barbara e altri~~

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:

Intestazione:

- ~~CHINI Barbara e altri~~ Proprietà per 1/1

Descrizione:

Comune di Milano

Abitazione di tipo economico: Fg. 275, Mapp. 546 Sub. 619 Cat A/3, classe 2, consistenza 4 vani
- sup. catastale totale 43 mq, escluse aree scoperte 43 mq - rendita € 392,51 - VIA Nicola Antonio Porpora 128 piano: 3;

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

Informazioni in merito alla conformità catastale:

- o Alla data del sopralluogo (14.10.2019) il bene in oggetto è risultato parzialmente corrispondente alla scheda catastale in atti al NCEU del 20-12-1939, (ovviamente dovendosi tenere conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta), in quanto:
 - è stato demolito il tavolato di separazione fra soggiorno/pranzo e il disimpegno di ingresso la nicchia cottura rivolta verso il locale di soggiorno/pranzo è stata inglobata al locale bagno, nella zona ingresso è stato realizzato un ribassamento ad utilizzo soppalco in quota, inoltre nella camera da letto è presente un piccolo balcone non riportato sulla scheda catastale del 1939 a causa di un probabile errore grafico compilativo, ma presente a tutti i piani.

Si riporta inoltre che sul rogito di provenienza sono riportati cantina nel sottoterraneo e area di solaio nel sottotetto entrambi non presenti sulla scheda catastale.

Per quanto riguarda il vano cantina, l'occupante ha mostrato alla scrivente il piccolo vano cantina; per quanto riguarda l'area di solaio la stessa ha dichiarato alla scrivente di



non aver le chiavi di accesso al piano sottotetto in quanto, parecchi anni fa, all'epoca in cui vennero suddivisi e recintati gli spazi solai, al fine di creare porzioni chiuse di solaio, l'esecutata non si interessò mai della propria porzione di area e pertanto detta porzione di area fu "inglobata" in altro vano solaio di altra proprietà.

La scrivente, a seguito colloquio con l'amministratore, che non ha fornito planimetrie del piano, ha successivamente effettuato un sopralluogo al piano sottotetto accompagnata da un consigliere del condominio. Il piano sottotetto, come anche confermato dal consigliere, numerosi anni addietro fu suddiviso in spazi locali solai chiusi con pareti in liste di legno, seguendo le indicazioni di tutti i condomini (circa l'80%, tra i quali non figurò l'esecutata) che si interessarono della questione

Dalle coerenze del titolo di provenienza (corridoio comune, vano scala, muro perimetrale, area di solaio di terzi), la scrivente parrebbe aver rinvenuto la porzione di area, attualmente facente parte di un vano di altra proprietà.

- o La scrivente ritiene alla luce di quanto sopra, non considerare detta porzione di area in sottotetto, non essendosi neppure rinvenute indicazioni di quanto fosse grande la suddetta porzione. Si riporta che il valore di tale vano, convenzionalmente calcolato in quota opportuna, visto il piano sottotetto, risulta in ogni caso ininfluenza sul valore complessivo del compendio immobiliare.

Si riporta pertanto che potrebbe essere opportuno per l'eventuale futuro acquirente meglio chiarire ed identificare con gli altri condomini dello stabile e con l'amministratore la proprietà della porzione di area di solaio pertinenziale che allo stato parrebbe inglobata in solaio di altra proprietà, onde evitare future controversie e successivamente provvedere ad aggiornare la scheda per identificazione vano cantina (e se del caso anche vano solaio) tramite pratica Docfa, ad un costo indicativo, compreso parcelle professionisti abilitati, di euro 800,00.

Coerenze dell'unità come da rogito:

vano scala comune, appartamento sub 18 su due lati, corte comune

Coerenze della cantina come da rogito:

corridoio comune, cantina di terzi, corte comune, cantina di terzi

Salvo errori e come meglio in fatto.

Coerenze dell'area solaio come da rogito:

corridoio comune, vano scala, muro perimetrale, area di solaio di terzi

Salvo errori e come meglio in fatto

(All. C., scheda catastale in atti al NCEU del 1939 estratta dalla scrivente in data 09.09.2019 visure catastali storiche estratte in data 12.09.2019, estratto di mappa.)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

La proprietà pignorata è compresa in un complesso immobiliare posto in Milano, zona semi periferica compresa fra Piazzale Loreto e la stazione ferroviaria di Lambrate, con carattere prevalentemente residenziale, con negozi al piano terra.

Area urbanistica:

Completamente urbanizzata ed allacciata a tutte le infrastrutture e servizi primari e secondari, residenziale a traffico locale e di attraversamento con medi possibilità di parcheggio.

Principali collegamenti pubblici:

Metropolitana linea 2 con la fermata di Lambrate, metropolitana linea 1 e 2 con la fermata di Loreto, Autobus linea 39-62-81



Tangenziale est per il collegamento con la rete autostradale

Servizi offerti dalla zona:

buona è la presenza nella microzona di servizi di sostegno alla residenza e Commerciale, scuole asili e servizi nelle vicinanze.



3. STATO DI POSSESSO:

La scrivente, in data 14 ottobre 2019, si recava sul posto congiuntamente al custode nominato, e procedeva ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto, con rilievo metrico, a vista e fotografico.

Alla data del sopralluogo come segue:

l'unità è risultata occupata da una conoscente dell'esecutata, che ha dichiarato di vivere nell'unità da parecchi anni, in via "amicale"

Si rimanda alla relazione del custode sul punto.

- Dall'indagine effettuata presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate, gli stessi riferiscono che non risultano all'agenzia contratti di locazione/comodato in essere per l'unità in oggetto, dante causa l'esecutata.

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

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dal certificato notarile al ventennio in atti, facente stato al 10.06.2019, al quale si fa completo riferimento per le trascrizioni e iscrizioni, implementato dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo all'esecutata e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister presso l'Agenzia del Territorio Milano 1 alla data del 17.12.2019 con estrazione di note, si evince:

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:

Nessuno

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

4.2.1 Iscrizioni:

- ✓ **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo **Iscritta a Milano 1 in data 21.05.2018 ai nn. 40186/6295**, atto del 10.11.2017 rep. 371/2017 Tribunale di Parma, a favore di [redacted] nato in [redacted] c.f. [redacted] a carico dell'esecutata [redacted] per quota di 1/1, gravante sulla quota di 1/1 dell'unità in oggetto
Importo capitale € 19.915,97
Importo complessivo € 33.000,00

- ✓ **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo **Iscritta a Milano 1 in data 22.02.2019 ai nn.13304/2189**, atto del 11.01.2018 rep. 338 Tribunale di Milano, a favore di [redacted] con sede in Milano c.f. [redacted] a carico dell'esecutata [redacted] per quota di 1/1, gravante sulla quota di 1/1 dell'unità in oggetto
Importo capitale € 116.633,09
Importo complessivo € 135.166,00
Spese € 3.281,50
Interessi € 15.251,41

Si riporta per completezza di informazione:

ISCRIZIONE CONTRO del 06/06/1995 - Registro Particolare 4237 Registro Generale 20421

Pubblico ufficiale Della Ratta Rinaldi Alberta Repertorio 2114/398 del 24/05/1995

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO, gravante sul bene in oggetto, a carico dell'esecutata.

Formalità anteriore al ventennio, non annotata

4.2.2 Pignoramenti:

- ✓ **Pignoramento:** - Atto di Pignoramento Immobiliare del 12.04.2019 rep. 10706 **trascritto a Milano 1 il 10.05.2019 ai nn. 35028/23528** promosso da [redacted] con sede in [redacted] a carico dell'esecutata [redacted] per quota di 1/1 gravante sulla piena proprietà dell'immobile oggetto della presente procedura

Altre trascrizioni:

/

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Effettuata dalla scrivente al 17.12.2019, non si rilevano formalità, successive alla certificazione notarile

Misure Penali

Nessuna risultante dai RR.II

(all. B: ispezione Agenzia Territorio Milano 1 mediante servizio di consultazione telematica, sintetico per nominativo ed immobile senza restrizioni, con estrazione di note - aggiornata alla data del 17.12.2019)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese scadute:

Posizione condominiale:



La scrivente ha provveduto a richiedere a mezzo mail all'amministrazione del condominio [redacted] la posizione debitoria per gli immobili in oggetto, relativa ai soli ultimi due anni di esercizio e le spese medie annuali per l'unità, 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 che l'amministratore, ha riscontrato via mail quanto richiesto in data 07.01.2020, riportando solamente quanto segue:

"Le spese insolute per la gestione 1.09.2018 - 31.08.2019 ammontano ad € 2.583,71.
Le spese insolute ad oggi per la gestione in corso 1.09.2019 - 31.08.2020 ammontano a complessivi € 749,07 (rata 1 € 320 scadenza 1.10.2019 rata 2 € 429,05 scadenza 1.01.2020)."

Millesimi di proprietà 32,000
Totale spese insolute Euro 3.332,78

(all. A.: mail di richiesta all'amministratore del condominio, con mail di risposta, copia regolamento di condominio, tabella millesimale)

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:

Attestazione Prestazione Energetica:

L'immobile oggetto della presente 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

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., 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 10.06.2019, al quale si fa completo riferimento per le trascrizioni e iscrizioni, 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 1 alla data del 17.12.2019 con estrazione di note, si evince:

6.1. Precedenti ed Attuali proprietari (ante ventennio):

1. [redacted] il bene pervenne, ante ventennio, da [redacted] in forza di atto di compravendita rep.2113 del 24.05.1995 notaio Alberta Della Ratta Rinaldi di Cusano Milanino, trascritto a Milano 1 il 06.06.1995 al nn. 20420/13444

Stralcio dal rogito: "In Comune di Milano, Via Porpora n. 128 e precisamente appartamento posto al terzo piano, composto di due locali e servizi, con annessi cantina nel sotterraneo ed area di solaio nel sottotetto".

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)

7. PRATICHE EDILIZIE:

Il complesso immobiliare di cui è parte il bene in oggetto è stato edificato, anteriamente al 1 settembre 1967.

La scrivente ha provveduto a presentare istanze accesso atti edilizi per la ricerca a terminale delle licenze di edificazione, per la visione del fascicolo relativo agli atti di fabbrica e per eventuali successive pratiche di modifiche nell'unità in oggetto (pratica edilizia anche citata nel rogito di provenienza Art. 26 per modifiche interne presentato in data 13 settembre 1985 pg 225051)

Gli uffici hanno rinvenuto a terminale quanto segue:

- o Nulla Osta del 06 aprile 1934 N. 8986 atti 32748/1934 rilasciato a Rag. [REDACTED] per edificazione fabbricato ad uso abitazione
- o Licenza di Occupazione n.225 atti n. 24211/3694/19636 del 24 aprile 1937 rilasciata a Rag. [REDACTED]

Gli uffici, nonostante solleciti, non hanno ancora provveduto ad evadere l'istanza per la visione del fascicolo relativo agli atti di fabbrica, di cui ai sopra citati titoli

Con riserva di integrazione in caso di riscontro da parte degli uffici preposti.

Gli uffici inoltre, hanno comunicato via lettera, che gli atti richiesti, pratica Art. 26 per modifiche interne presentato in data 13 settembre 1985 pg 225051, risulta irreperibile.

La scrivente pertanto non può riportare la conformità del bene in oggetto, stante l'irreperibilità degli atti.

(allegati sotto C: istanza ricerca a terminale, Nulla Osta del 1934, Licenza di Occupazione del 1937, istanza accesso atti fascicolo edilizio e modifiche, lettera modifiche irreperibili)

7.1 Conformità edilizia - urbanistica-catastale

- o Alla data del sopralluogo (14.10.2019) il bene in oggetto è risultato parzialmente corrispondente alla scheda catastale in atti al NCEU del 20-12-1939. (ovviamente dovendosi tenere conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta), in quanto:

- è stato demolito il tavolato di separazione fra soggiorno/pranzo e il disimpegno di ingresso la nicchia cottura rivolta verso il locale di soggiorno/pranzo è stata inglobata al locale bagno, nella zona ingresso è stato realizzato un ribassamento ad utilizzo soppalco in quota, inoltre nella camera da letto è presente un piccolo balcone non riportato sulla scheda catastale del 1939 a causa di un probabile errore grafico compilativo, ma presente a tutti i piani.

La scrivente, essendo risultata irreperibile la pratica edilizia del 1985 per modifiche interne, può far riferimento solamente alla scheda catastale del 1939

La scrivente pertanto non può riportare la conformità del bene in oggetto, stante l'irreperibilità degli atti.

- o Si richiama inoltre tutto quanto riportato al punto 1 della presente al riguardo della porzione di area di solaio

L'eventuale futuro aggiudicatario (previa verifica dell'iter burocratico tramite proprio tecnico di fiducia in concerto con i tecnici comunali) per regolarizzare le difformità riscontrate, dovrà provvedere tramite pratica edilizia in sanatoria onerosa, con contestuale aggiornamento catastale, anche per identificazione vano cantina (e se del caso anche



vano solaio) tramite pratica Docfa

Tali documentazioni, comprese di oblazioni, diritti, aggiornamento catastale, parcelle professionali di tecnici abilitati, hanno un costo indicativo tra gli euro 4.000,00 e gli euro 5.000,00. La scrivente ritiene pertanto indicare un costo medio indicativo di euro 4.500,00 (il tutto fatte salve eventuali diverse future determinazioni degli organi preposti)

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto risulta azzonato, da vigente PGT del Comune di Milano, in ambiti contraddistinti da un disegno urbanistico riconoscibile ADR tessuti urbani compatti a cortina (Art. 15.2)

8 Descrizione - calcolo della consistenza

La proprietà pignorata è posta al piano terzo di un edificio multipiano edificato su un lotto d'angolo compreso fra la Via Nicola Antonio Porpora e la Via Accademia zona semi periferica di Milano compresa fra la Stazione di Lambrate e piazzale Loreto.

Il quartiere, con traffico locale e di attraversamento è caratterizzato da una alta densità edilizia caratterizzata da edifici edificati in cortina a partire dall'inizio del secolo scorso, con negozi al piano terra.

Il complesso immobiliare di cui sono parte le unità immobiliari in oggetto, è composto cinque piani fuori terra oltre al piano seminterrato, a cantine.

Sub. 19:

L'unità in oggetto è posta al piano terzo del fabbricato con singolo affaccio verso la corte interna condominiale.

E' composta da un piccolo disimpegno di ingresso, un soggiorno con angolo cottura, un bagno finestrato, una camera da letto e un piccolo balcone.

Al piano interrato si trova il piccolo vano cantina di pertinenza in pessimo stato di conservazione, come mostrato dall'occupante l'unità immobiliare, con pavimento in battuto di cemento, soffitti intonacati, pareti divisorie in mattoni forati, porta a battente in legno, con presenza di tubature condominiali.

Per quanto riguarda l'area di solaio, si riporta quanto già al punto 1 della presente:

l'occupante l'unità ha dichiarato alla scrivente di non aver le chiavi di accesso al piano sottotetto in quanto, parecchi anni fa, all'epoca in cui vennero suddivisi e recintati gli spazi solai, al fine di creare porzioni chiuse di solaio, l'esecutata non si interessò mai della propria porzione di area e pertanto detta porzione di area fu "inglobata" in altro vano solaio di altra proprietà.

La scrivente, a seguito colloquio con l'amministratore, che non ha fornito planimetrie del piano, ha successivamente effettuato un sopralluogo al piano sottotetto accompagnata da un consigliere del condominio. Il piano sottotetto, come anche confermato dal consigliere, numerosi anni addietro fu suddiviso in spazi locali solai chiusi con pareti in liste di legno, seguendo le indicazioni di tutti i condomini (circa l'80%, tra i quali non figurò l'esecutata) che si interessarono della questione

Dalle coerenze del titolo di provenienza (corridoio comune, vano scala, muro perimetrale, area di solaio di terzi), la scrivente parrebbe aver rinvenuto la porzione di area, attualmente facente parte di un vano di altra proprietà.

La scrivente ritiene alla luce di quanto sopra, non considerare detta porzione di area in sottotetto, non essendosi neppure rinvenute indicazioni di quanto fosse grande la suddetta porzione. Si riporta che il valore di tale vano, convenzionalmente calcolato in quota opportuna, visto il piano sottotetto, risulta in ogni caso ininfluenza sul valore complessivo del compendio immobiliare.

Caratteristiche descrittive



Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in stato di conservazione e manutenzione modesto, con impianti e finiture che parrebbero risalire in parte agli anni '80/'90.

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 soggiorno e bagno, in parquet in camera posato a spina pesce originale dell'epoca dell'edificazione e tinteggiato di colore nero, condizioni: modeste <u>si riporta che il pavimento del locale camera pare leggermente "imbarcato"</u>
<i>pareti e soffitti:</i>	intonacati e tinteggiati condizioni: modeste
<i>Rivestimenti:</i>	piastrelle di ceramica in bagno e zona cottura condizioni: modeste
<i>infissi:</i>	finestre e porte finestre in segno con vetro semplice, protezione esterna con persiane tipo "veneziane" condizioni: modeste
	porte interne tipo a battente in legno dipinto e vetro dell'epoca dell'edificazione condizioni: modeste
	porta di primo ingresso del tipo blindato pannellata sui due lati e specchio applicato sul lato interno condizioni: nella norma
<i>impianti:</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Impianto elettrico sottotraccia, a semplice vista parrebbe non a norma, certificazioni non rinvenute, si consiglia verifica e messa a norma. - Impianto di riscaldamento centralizzato condominiale con radiatori in ghisa dotati di valvole termostatiche. Impianto di produzione ACS autonomo con caldaia murale a gas posta in cucina, certificazioni non rinvenute, si consiglia verifica anche per esalazione. <u>La caldaia parrebbe non a norma, essendo del tipo con fiammella.</u> - Impianto gas per alimentazione fuochi cucina, certificazioni non rinvenute si consiglia verifica.
<i>Fabbricato:</i>	facciate intonacate a civile e tinteggiate condizioni: nella norma
<i>parti comuni</i>	atrio e vano scale con pavimento tipo palladiana di marmo dell'epoca dell'edificazione. Cortile con pavimentazione in piastrelle cementizie di ghiaietto lavato condizioni: nella norma
<i>ascensore</i>	presente

Lo stato di manutenzione delle parti comuni interne ed esterne del complesso condominiale è parso a semplice vista nella norma

Si rimanda al rilievo fotografico allegato sotto D per una descrizione più esaustiva

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
sub. 19	sup. lorda di pavimento	43,50	100%	43,50
balcone	sup. lorda di pavimento	2,00	30%	0,60
cantina	sup. lorda di pavimento	4,00	15%	0,60
TOTALE		49,50		44,70
			arrotondati	45,00

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 %, 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:

- 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 per tipologie consimili, portale aste tribunale di Milano per immobili nella zona; borsinoimmobiliare.it
- Osservatori del mercato:

O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 1° semestre 2019 - D 12 Milano - Microzona 34 - Periferica/PIOLA, ARGONNE, CORSICA

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	Sup. commerciale lorda circa	Valore unitario Euro/mq	Valore Complessivo
A/3 sub. 19	45.00	€ 2.600,00	€ 117.000,00
			€ 117.000,00

9.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

VALORE LOTTO 001

	€ 117.000,00
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 :	-€ 5.850,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 4.500,00
Spese condominiali insolute - importi relativi alle spese per le ultime due annualità come ricevuti	-€ 3.332,78

N.B.: Si ricorda che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., 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	€ 103.317,22
arrotondato	€ 103.000,00

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:

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, 12.01.2020

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, tabella millesimale, copia regolamento di condominio

Allegato B

- Nota di trascrizione del pignoramento;
- ispezione Agenzia Territorio Milano1 mediante servizio di consultazione telematica – sintetici per nominativo ed immobile senza restrizioni + note

Allegato B1

Copia conforme Atto di provenienza con nota di trascrizione;

Allegato C

- Visura, scheda catastale ed estratto di mappa;
- istanza ricerca a terminale, Nulla Osta del 1934, Licenza di Occupazione del 1937, istanza accesso atti fascicolo edilizio e modifiche, lettera modifiche irreperibili

Allegato D

- Rilievo fotografico
invio perizia alle parti

