

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

CHEBANCA! S.P.A.

contro:

OMISSIS

RG 248/2022

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa MARIANNA GALIOTO**

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

Unità immobiliari in MELZO (MI) – VIA MARTIRI LIBERTA', 49

LOTTO UNICO appartamento + cantina piano T/S1 – sub 5 + box piano S1 – sub 24



Via Martiri Libertà, 49



INDICE SINTETICO**DATI CATASTALI****LOTTO UNICO:****Corpo A: APPARTAMENTO + CANTINA PIANO T/S1 – PALAZZINA A**

Bene in MELZO (Mi) - VIA MARTIRI LIBERTA', 49 piano: T-S1 – PALAZZINA A

Categoria: **A/3** [Abitazione di tipo economico]Dati Catastali: foglio **9**, particella **781**, subalterno **5****Corpo B: BOX PIANO S1**

Bene in MELZO (Mi) - VIA MARTIRI LIBERTA', 49 piano: S1 – PALAZZINA A

Categoria: **C/6** [autorimesse]Dati Catastali: foglio **9**, particella **781**, subalterno **24**

NOTA: sull'atto di provenienza è indicato”appartamento posto al piano.....cui pertengono un'area adibita a giardino in proprietà esclusiva, una cantina e un box autorimessa.....”

STATO OCCUPATIVO

Corpo A: APPARTAMENTO + CANTINA PIANO T/S1 – PALAZZINA A – SUB 5: al sopralluogo occupato dalla Sig.ra **OMISSIS**, eseguita.

Corpo B: BOX PIANO S1– SUB 24: al sopralluogo occupato da cose

CONTRATTI DI LOCAZIONE IN ESSERE

Corpo A: APPARTAMENTO + CANTINA PIANO T/S1 – PALAZZINA A – SUB 5: Da un'indagine eseguita presso l'Agenzia delle Entrate, Anagrafe tributaria, **NON risulta** alcun contratto di locazione registrato in data anteriore al pignoramento in essere.

Corpo B: BOX PIANO S1– SUB 24: Da un'indagine eseguita presso l'Agenzia delle Entrate, Anagrafe tributaria, **NON risulta** alcun contratto di locazione registrato in data anteriore al pignoramento in essere.

COMPROPRIETARI

Corpo A: APPARTAMENTO + CANTINA PIANO T/S1 – PALAZZINA A – SUB 5: Nessuno

Corpo B: BOX PIANO S1– SUB 24: Nessuno

PREZZO AL NETTO DELLE DECURTAZIONI

Corpo A: APPARTAMENTO + CANTINA PIANO T/S1 – PALAZZINA A – SUB 5 + Corpo B: BOX PIANO S1– SUB 24

da liberi: € **96.000,00**

da occupati: € . non ricorre il caso



Beni in MELZO (Mi) – Via Martiri Libertà, 49

LOTTO UNICO: A: APPARTAMENTO + CANTINA PIANO T/S1 – SUB 5 + B- BOX PIANO S1 – SUB 24

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

LOTTO UNICO:

CORPO A: APPARTAMENTO + CANTINA PIANO T/S1 – PALAZZINA A – SUB 5

1.1. Descrizione del bene

In Comune di MEZLO (MI) – Via Martiri Libertà, 49 appartamento ad uso abitazione posto al piano terra composto da due locali oltre servizi (ingresso/soggiorno/cottura, disimpegno, camera, bagno), un giardino in uso esclusivo, una cantina al piano interrato.

NOTA: sull'atto di provenienza è indicato "appartamento posto al piano.....cui pertengono un'area adibita a giardino in proprietà esclusiva, una cantina e un box autorimessa....."

1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento del 10.03.2022 gravante sulla quota di 1/1 di **piena proprietà** dell'immobile di **OMISSIS**, nubile alla data dell'atto di compravendita (15.05.2018).

Residente in Melzo (Mi) – Via Martiri Libertà, 49 – nubile – regime: / (**all. 1,2,3,4**)

GRAVA SUI SUB 5 e SUB 24

Eventuali comproprietari: nessuno

1.3. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Melzo come segue (all. 7,8,9)

Intestato: **OMISSIS**, proprietà per 1/1.

dati identificativi: foglio **9**, particella **781**, **subalterno 5**

dati classamento: cat. **A/3**; classe 4; consistenza 3 vani; sup. catastale 53 mq; rendita € 240,15

indirizzo: Comune di Melzo (MI), VIA MARTIRI LIBERTA` n. 49 Piano T-S1;

dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

1.4. Coerenze

Dell'appartamento: **NORD** altra unità, **SUD** altra unità, **EST** altra unità, **OVEST** altra unità/vano scale;

Della cantina: **NORD** altra unità sub 1, **SUD** altra unità, **EST** altra unità, **OVEST** corridoio comune;

1.5. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione del medesimo

Nessuna.

CORPO B: BOX PIANO S1– SUB 24

1.6. Descrizione del bene

In Comune di MEZLO (MI) – Via Martiri Libertà, 49 box auto posto al piano interrato composto da un locale.

NOTA: sull'atto di provenienza è indicato "appartamento posto al piano.....cui pertengono un'area adibita a giardino in proprietà esclusiva, una



cantina e un box autorimessa.....”

1.7. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento del 10.03.2022 gravante sulla quota di 1/1 di **piena proprietà** dell'immobile di **OMISSIS**, nubile alla data dell'atto di compravendita (15.05.2018).

Residente in Melzo (Mi) – Via Martiri Libertà, 49 – nubile – regime: / (**all. 1,2,3,4**)

GRAVA SUI SUB 5 e SUB 24

Eventuali comproprietari: nessuno

1.8. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Melzo come segue (all. 7,10,11)

Intestato: **OMISSIS**, proprietà per 1/1.

dati identificativi: foglio **9**, particella **781**, subalterno **24**

dati classamento: cat. **C/6**; classe 3; consistenza 22 MQ; sup. catastale 23 mq; rendita € 85,22

indirizzo: Comune di Melzo (MI), VIA MARTIRI LIBERTA` n. 49 Piano S1;

dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze

Del Box: **NORD** spazio di manovra, **SUD** altra proprietà, **EST** altra unità, **OVEST** altra unità;

1.9. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione del medesimo

Nessuna.

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona

In Comune di Melzo (Mi)

Fascia/zona: centro: MELZO

Destinazione: residenziale

Tipologia prevalente: abitazioni di tipo economico/civile

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: esercizi commerciali

Principali collegamenti pubblici di superficie: autobus E52, E53, Z401, Z403 – fermata Via Martiri Libertà /Cinema – 69 m.

Collegamento alla rete autostradale: SP 14.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

La palazzina è stata costruita nel 2005/2006 con CONCESSIONE EDILIZIA N. 165/04 EMESSA IN DATA 31/03/2005 A FAVORE di .., DIA IN VARIANTE N.

300/06 – PROTOCOLLO 24700 IN DATA 21/12/2006 A NOME DI

... e ABITABILITA' IN DATA 26/11/2007.



Le unità oggetto di pignoramento (**A: appartamento + cantina** al piano T/S1, **B: box** al piano S1) sono situate nella **PALAZZINA A**, di n. 3 piani fuori terra più 1 piano interrato nella zona Hinterland di Milano, a Melzo, in Via Martiri Libertà, 49, paese situato a EST di Milano.

La facciata della palazzina è in intonaco, i serramenti sono in douglas con persiane in legno, i balconi hanno parapetto in muratura.

L'ingresso alla palazzina avviene da Via Martiri Libertà, 49 attraverso un portone pedonale in alluminio e vetro che porta all'atrio del piano terra dove è situata l'unità oggetto di pignoramento, appartamento, e carraio in ferro che conduce al piano interrato dei box, dove è situata l'unità oggetto di pignoramento, box.

- struttura: travi e pilastri in cemento armato con tamponamenti in laterizio;
- facciate: in intonaco;
- accesso: portone in alluminio e vetro;
- androne: pareti in intonaco tinteggiato, pavimentazione in marmo;
- scale: a rampe parallele rivestite in lastre di marmo;
- ascensore: presente;
- servizio di portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni: buone.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 15 fotografie)

CORPO A: APPARTAMENTO + CANTINA PIANO T/S1 – SUB 5

Abitazione di tipo Economico, posta al piano T/S1, composta da ingresso/soggiorno/cottura, disimpegno, camera, bagno, un giardino in uso esclusivo, una cantina al piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è situata ai piani T/S1.

Il bene pignorato è costituito da:

APPARTAMENTO + CANTINA PIANO T/S1 – SUB 5

Appartamento

- esposizione: doppio affaccio a nord/est e a sud;
- pareti: intonacate e tinteggiate, in parte rivestite in ceramica in bagno e spazio cottura;
- pavimenti: in ceramica, in parquet;
- infissi esterni: legno con vetro doppio;
- porta di accesso: blindata;
- porte interne: tipo a battente in legno;
- sistema di oscuramento: persiane in legno;
- impianto citofonico: presente;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico: riscaldamento autonomo con caldaia a gas in esterno;
- acqua calda sanitaria: prodotta da caldaia;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, water, bidet, doccia, lavatrice;
- impianto di condizionamento: presente a split un motore e due split in soggiorno e camera;
- altezza dei locali: mt 2,70 circa;
- giardino: in parte piastrellato con muretto di contenimento, in parte a verde con rete
- condizioni generali: discrete.

cantina

- porta d'accesso: in ferro;



- pavimento: in piastrelle;
- pareti: intonacati al rustico;

CORPO B: BOX PIANO S1- SUB 24

Autorimessa, posta al piano S1, composta un locale

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è situata al piano interrato.

Il bene pignorato è costituito da:

BOX PIANO S1 - SUB 24

Autorimessa

- porta d'accesso: in ferro a bilico;
- pavimento: in piastrelle;
- pareti e plafone: al rustico;

2.4. Breve descrizione della zona

Le unità immobiliari sono situate nella periferia Est di Milano, a Melzo in una zona centrale. Il quartiere è costituito da palazzi ad uso residenziale di 2/4 piani fuori terra. Le condizioni del quartiere si possono definire normali.

Caratteristiche zona: centrale

Area urbanistica: mista a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: NESSUNO.

Servizi offerti dalla zona: ESERCIZI COMMERCIALI, CENTRO SPORTIVO MARTESANA

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: NESSUNO.

Attrazioni paesaggistiche: NESSUNA.

Attrazioni storiche: NESSUNA.

Principali collegamenti pubblici: autostrada SP 14, autobus E52, E53, Z401, Z403 – fermata Via Martiri Libertà/Cinema – 69 m.

2.5. Certificazioni energetiche:

CORPO A: APPARTAMENTO + CANTINA PIANO T/S1- SUB 5

L'appartamento risulta censito al catasto energetico – APE 4.4.2018 VALIDO FINO AL 4.4.2028 – Classe energetica E: 198,62 kWh/anno

CORPO B: BOX PIANO 1T- SUB 24

Non prevista per le autorimesse.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite dall'esecutato e non reperite.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non fornite né dall'esecutato, né dall'Amministratore e non reperite.

3. STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene:

CORPO A: APPARTAMENTO + CANTINA PIANO T/S1 - SUB 5



Al momento del sopralluogo, effettuato il 26/05/2022, è stato possibile accedere ai beni grazie alla Sig.ra. **OMISSIS**, eseguita.

CORPO B: BOX PIANO S1- SUB 24

Al momento del sopralluogo, effettuato il 26/05/2022, è stato possibile accedere ai beni grazie alla Sig.ra. **OMISSIS**, eseguita.

3.2. Esistenza contratti di locazione:

CORPO A: APPARTAMENTO + CANTINA PIANO T/S1 – foglio 9, particella 781, **SUB 5** + **CORPO B: BOX PIANO S1**– foglio 9, particella 781, **SUB 24**

Da un'indagine eseguita presso l'Agenzia delle Entrate, Anagrafe tributaria, NON risultano registrati contratti di locazione avente quale dante causa l'esecutata – **OMISSIS (all. 12)**.

4. PROVENIENZA

4.1. Attuali proprietari (all. 3,5)

CORPO A: APPARTAMENTO + CANTINA PIANO T/S1 – foglio 9, particella 781, **SUB 5** + **CORPO B: BOX PIANO S1**– foglio 9, particella 781, **SUB 24**

OMISSIS, proprietà per la quota di 1/1 **dal 15.05.2018 ad oggi (attuale proprietario)**.

In forza di ATTO DI COMPRAVENDITA Notaio GRILLI GIULIO di MILANO in data 15.05.2018 rep nn. 15055/11143 trascritto a Milano 2 in data 21/05/2018 ai nn. 64998/43184.

Contro nato a

4.2. Precedenti proprietari (all. 3)

- nato a il , C.F. **dal 31/05/2007 al 15/05/2018**

In forza di ATTO DI COMPRAVENDITA Notaio AJELLO ALFONSO di MILANO in data 31.05.2007 rep nn. 500907/76131 trascritto a Milano 2 in data 15/06/2007 ai nn. 92278/48211.

Contro con sede in

- Sede in , C.F. **dal 29/12/2004 al 31/05/2007**

In forza di ATTO DI COMPRAVENDITA Notaio TURCONI LORENZO di MILANO in data 29.12.2004 rep nn. 4407/2514 trascritto a Milano 2 in data 11/01/2005 ai nn. 2288/1329.

Contro nato a

NOTA: i beni sono pervenuti in **"diversa consistenza"** in seguito sono stati demoliti e ha costruito la nuova palazzina dove è situata l'unità oggetto di pignoramento.

- Ante ventennio i beni in consistenza diversa** erano di proprietà di nato a , C.F. **dal 24.05.1961 al 29.12.2004**

In forza di ATTO DI COMPRAVENDITA Notaio MAIENZA VINCENZO in data 24.05.1961 rep nn. 50620/1427 trascritto a Milano 2 in data 05/06/1961 ai nn. 26551/21374 e ATTO DI COMPRAVENDITA Notaio GIANI VITO in data 31.05.1969 rep nn. 8763/2905 trascritto a Milano 2 in data 03/07/1969 ai nn. 40369/29664.



5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dal certificato Notarile ventennale in atti alla data del 28.03.2022 – NOTAIO Giulia Messina Vitrano DI CORLEONE (PA), implementato dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano, sia per nominativi, sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio **(all. 2,3,4)** alla data del 04.04.2022, si evince:

5.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**
.....
 - **Misure Penali**
.....
 - **Convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**
.....
 - **atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**
.....
- Eventuali note/osservazioni:

5.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

- **ISCRIZIONI**

CORPO A: APPARTAMENTO + CANTINA PIANO T/S1 – foglio 9, particella 781, **SUB 5** +
CORPO B: BOX PIANO S1– foglio 9, particella 781, **SUB 24**

Ipoteca volontaria iscritta il 21/05/2018 ai nn OMISSIS
derivante da: 0176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO a rogito atto
Notaio GRILLI GIULIO di Milano in data 15/05/2018 rep nn. OMISSIS
a favore di **CHEBANCA! S.P.A.** con sede in Milano, c.f. 10359360152
contro **OMISSIS**, per la quota di 1/1.
Importo ipoteca € 150.000,00 di cui € 100.000,00 di capitale
durata del vincolo 30 anni
Grava sulle unità, **sub 5**, appartamento + cantina e **sub 24**, box

NOTA: sull'atto di provenienza è indicato"*appartamento posto al piano.....cui pertengono un'area adibita a giardino in proprietà esclusiva, una cantina e un box autorimessa.....*"

- **PIGNORAMENTI**

CORPO A: APPARTAMENTO + CANTINA PIANO T/S1 – foglio 9, particella 781, **SUB 5** +
CORPO B: BOX PIANO S1– foglio 9, particella 781, **SUB 24**

Pignoramento del 10/03/2022 rep. OMISSIS trascritto il 24/03/2022 ai nn. OMISSIS contro **OMISSIS**, per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di **CHEBANCA! S.P.A.** con sede in Milano c.f. 10359360152.

- **Altre trascrizioni**



5.3. Eventuali note/osservazioni:

Da un'indagine esperita presso la cancelleria Civile del Tribunale di Milano NON risulta altro procedimento immobiliare pendente su OMISSIS.

6. CONDOMINIO : DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'immobile è amministrato dallo STUDIO TECNICO ZOPPETTI con sede in Segrate (MI)- Via Tevere, 7, che ha fornito le informazioni che seguono (all. 17)

CORPO A: APPARTAMENTO + CANTINA PIANO T/S1 – foglio 9, particella 781, SUB 5

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 26,54

Millesimi di riscaldamento: autonomo

CORPO B: BOX PIANO S1– foglio 9, particella 781, SUB 24

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 1,13

6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 novembre al 31 ottobre e che le somme sono state arrotondate.

CORPO A: APPARTAMENTO + CANTINA PIANO T/S1 – foglio 9, particella 781, SUB 5

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2022/2023: € 767,00 circa.

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 1.500,00 circa.

Eventuali spese straordinarie già deliberate con delibera del / gravanti sull'immobile per € 0,00

CORPO B: BOX PIANO S1– foglio 9, particella 781, SUB 24

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2022/2023: € 51,00 circa.

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 110,00 circa.

Eventuali spese straordinarie già deliberate con delibera del / gravanti sull'immobile per € 0,00

Cause in corso: nessuna

Eventuali problematiche strutturali: /

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.

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

nessuno

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili



CORPO A: APPARTAMENTO + CANTINA PIANO T/S1 – foglio 9, particella 781, SUB 5

SI: l'unità è accessibile ai disabili poiché è posta al piano terra senza scale.

CORPO B: BOX PIANO S1 – foglio 9, particella 781, SUB 24

SI: l'unità è accessibile ai disabili poiché è posta al piano terra.

7. VERIFICA REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La palazzina è stata costruita nel 2005/2006 con CONCESSIONE EDILIZIA N. 165/04 EMESSA IN DATA 31/03/2005 A FAVORE DI _____, DIA IN VARIANTE N. 300/06 – PROTOCOLLO 24700 IN DATA 21/12/2006 A NOME DI _____, e ABITABILITA' IN DATA 26/11/2007.

Da interrogazione del PGT online <http://www.pim.mi.it/pgtonline/>, il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di MELZO in ZONA CITTA' CONSOLIDATA - CITTA' STORICA – EDIFICIO DI TIPO "C" RECENTI PRIVO DI VALORE STORICO – tessuto chiuso a medi/bassa densità. EDIFICI ESISTENTI

La destinazione d'uso residenziale è compatibile con detto strumento urbanistico generale.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli: NON VINCOLATO

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Melzo (all. 14):

- **CONCESSIONE EDILIZIA N. 165/04** EMESSA IN DATA 31/03/2005 A FAVORE DI _____
- **DIA IN VARIANTE N. 300/06** – PROTOCOLLO 24700 IN DATA 21/12/2006 A NOME DI _____
- **ABITABILITA'** IN DATA 26/11/2007

7.2. Conformità edilizia:

CORPO A: APPARTAMENTO + CANTINA PIANO T/S1 – (fg. 9, part. 781, sub 5)

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme all'ultima pratica edilizia protocollata

CORPO B: BOX PIANO S1 (fg. 9, part. 781, sub 24)

Al sopralluogo il box risultava conforme all'ultima pratica edilizia protocollata.

7.3. Conformità catastale

CORPO A: APPARTAMENTO + CANTINA PIANO T/S1 – (fg. 9, part. 781, sub 5)

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme alla scheda catastale depositata in data 05.04.2007.

CORPO B: BOX PIANO S1 (fg. 9, part. 781, sub 24)

Al sopralluogo il box risultava conforme alla scheda catastale depositata in data 05.04.2007.

8. CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

Nel calcolo della superficie commerciale si è tenuto conto della RACCOLTA USI n. 9 del 5-1-2010 tenuta dalla C.C.I.A.A. della provincia di Milano - COMMISSIONE PROVINCIALE "USI" nonché dell'allegato "C" al D.P.R. n. 138/'98 raggugliando le superfici secondo le percentuali come di seguito riportate.



La superficie di riferimento è stata ottenuta considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino con altri alloggi o parti comuni e al 50% nel caso contrario. I balconi vengono calcolati al 25% mentre le altre pertinenze (cantine, soffitte, lastrici solari, terrazzi, etc.) hanno un coefficiente compreso tra il 5% ed il 25% a seconda della loro dimensione e del relativo grado di comodità rispetto all'unità principale.

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata, quindi, 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 allegato C al DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

CORPO A: APPARTAMENTO + CANTINA PIANO T/S1 – (fg. 9, part. 781, sub 5)+ CORPO B: BOX PIANO S1 (fg. 9, part. 781, sub 24)

DESTINAZIONE	U.M.	SUP. LORDA	COEFF.	SUPERFICIE OMOGENEIZZATA
appartamento p.T	mq	40,0	100%	40,0
cantina p.S1	mq	3,7	25%	0,9
giardino	mq	43,0	10%	4,3
box	mq	20,0	a corpo	a corpo
TOTALE		86,7		45,2
		mq. Lordi		mq commerciali

9. STIMA

9.1. Criterio di stima:

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato (**criterio sintetico-comparativo a valore di mercato**) che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Il valore dei beni come sopra definito, può essere considerato 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 d'informazione e parametri estimativi

- **AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI** (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
2° semestre 2021 – zona B1 –: Melzo - Centrale
quotazioni di **abitazioni civili** normale da € 1.100,00/mq. a € 1.550,00/mq.
box da € 650,00/mq. a € 1.100,00/mq

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 2° semestre 2021

Comune: Melzo

Fascia/Zona: Melzo - Centrale



Valore mercato prezzo **abitazioni civili** min. 1.100,00 / prezzo max. 1.550,00(Euro/mq)

Valore mercato prezzo **box** min. € 650,00/mq. max € 1.100,00/mq

Valore di locazione prezzo min. / prezzo max.(Euro/mq x mese)

• **TeMA MILANO**

Periodo: 2° semestre 2021

Zona: MELZO Centro

valore di compravendita **appartamenti** recenti prezzo min. 1.800,00 / prezzo max. 2.400,00. (Euro/mq)

valore di compravendita **box** prezzo min. 17.000,00 / prezzo max. 20.500,00. (a corpo)

valore di locazione prezzo min. / prezzo max. (Euro/mq/anno)

- eventuali immobili analoghi venduti nel periodo: **agenzie immobiliari** €. 1.600,00 – 1.900,00
box €. 13.000,00/15.000,00
- Borsino immobiliare nazionale: immobili fascia media €. 1.800,00-2.200,00
box: €. 800,00 -1.000,00

9.3. Valutazione:

CORPO A: APPARTAMENTO + CANTINA PIANO T/S1 – (fg. 9, part. 781, sub 5)+ CORPO B: BOX PIANO S1 (fg. 9, part. 781, sub 24)

DESCRIZIONE	CAT. CATASTALE	SUP. COMMERCIALE	VALORE MQ	VALORE COMPLESSIVO
abitazione di tipo economico + cantina+ giardino	A/3	45,0	€ 1.900,00	€ 85.500,00
box	C/6	20,0	a corpo	€ 17.000,00
TOTALE				€ 102.500,00

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 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 unico	
CORPO A: appartamento p.T/S1 + CORPO B: box p.S1	€ 102.500,00
riduzione del 5% per assenza di garanzia per vizi	€ 5.125,00
spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative	€ -
rimborso forfettario eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita	€ 1.600,00
TOTALE	€ 95.775,00
Prezzo base dell'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni : LIBERO	€ 96.000,00 arrotondato
Prezzo base dell'asta LOTTO 1 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 forfettario 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.

10. GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Non sussiste il caso

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non sussiste il caso

12. CRITICITA' DA SEGNALARE

Non sussistono eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura.

La scrivente dà atto che nella predisposizione della presente relazione di stima ha utilizzato il modello reperibile al sito Internet del Tribunale:

https://www.tribunale.milano.it/index.phtml?Id_VMenu=195.

Si richiama integralmente all'interno della presente relazione tutto quanto ad essa allegato – come anche elencato in calce alla presente - da intendersi qui integralmente riportato e trascritto.

Si precisa che il valore commerciale in questa sede stimato è da considerare come il più probabile valore di mercato dell'immobile libero, a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, richiamato integralmente all'interno della presente relazione tutto quanto riportato, direttamente ed indirettamente, nei titoli di provenienza dei beni nonché nel Regolamento di Condominio.

La presente relazione è resa strettamente e limitatamente sulla scorta dei documenti depositati in atti nonché dei documenti/informazioni, anche solo verbali e/o acquisite anche via Internet da siti ritenuti attendibili dalla scrivente in relazione al mandato e di cui si allegano alla presente quelli ritenuti più opportuni e non risponde di eventuali omissioni nei riferimenti resi



e/o documenti non fatti visionare dalle pubbliche amministrazioni interessate anche in relazione alle restrizioni imposte dalla normativa che regola l'accesso agli atti amministrativi della Pubblica Amministrazione - cui si rimanda - da parte dei competenti uffici pubblici in relazione al mandato.

Si demandano in ogni caso gli interessati per eventuali ulteriori approfondimenti diretti e con proprio tecnico di fiducia in relazione ai propri interessi non essendo possibile l'allegazione completa di tutto quanto qui possa essere d'interesse.

In particolare di precisa che la legittima titolarità del diritto sui beni qui esaminati in capo all'esecutato è stata documentata dalla documentazione ipotecaria e catastale qui allegata ed inoltre si fa presente che **la eventuale rivendita del bene eventualmente acquistato all'asta sarà assoggettata alle maggiori limitazioni** – ad esempio relative alla regolarità catastale, edilizia, ambientale, civilistica, amministrativa in generale e dal punto di vista dell'idoneità statica – previste per legge nelle compravendite ordinarie di beni immobili.

Il sottoscritto Arch. Isabella Tangari dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo posta ordinaria.

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità

Con ossequio.
Milano 16/06/2022

l'Esperto Nominato

Dott. Arch. Isabella Tangari

ALLEGATI

- all. 1.** atto di pignoramento nn.6473/2022 del 10/03/2022
- all. 2.** nota di trascrizione nn. 39588/26713 del 24/03/2022
- all. 3.** certificato notarile- Giulia Messina Vitrano – 13.05.2022
- all. 4.** ispezioni ipotecarie del 04/04/2022
- all. 5.** atto di provenienza 2018
- all. 6.** trascrizione atti ante ventennio
- all. 7.** estratto di mappa part. 701
- all. 8.** visura catastale sub 5
- all. 9.** scheda catastale-planimetria sub 5
- all. 10.** visura catastale sub 24
- all. 11.** scheda catastale-planimetria sub 24
- all. 12.** verifica contratti affitto
- all. 13.** certificati di residenza/stato di famiglia
- all. 14.** pratiche edilizie
- all. 15.** fotografie
- all. 16.** spese condominiali
- all. 17.** mail invio documenti creditori

