

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. 1104/2017

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto Unico
Abitazione con cantina + Box



Esperto alla stima:

Email:

Pec:

Corpo: A
Continuità delle trascrizioni: SI
Corpo: B
Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Beni: Via S. Pellico n. 2 – Corbetta (MI)

Lotto Unico: (A+B)

Prezzo da libero quota di 1/1 al netto delle decurtazioni: € 90.000,00

Prezzo da occupato quota di 1/1 al netto delle decurtazioni: € 72.200,00

**Beni in Corbetta (MI)
Via S. Pellico n. 2**

PREMESSE

Trattasi di integrazione alla relazione peritale depositata in data 31/07/2018 riguardante esclusivamente l'avvenuta individuazione della cantina di pertinenza.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Trattasi di immobili facenti parte del medesimo fabbricato e precisamente di un'unità immobiliare (A/3) ad uso residenziale ubicata al piano 1 dell'edificio e di N. 1 box (C/6) posto al piano terra in corpo staccato; pertanto, viste le caratteristiche dei beni, si ritiene formare un UNICO LOTTO.

A Identificativo corpo:

Abitazione di tipo economico [A3] sita in Corbetta (MI), Via Silvio Pellico n. 2

Unità immobiliare posta al piano primo del fabbricato (secondo fuori terra), composta di tre locali oltre servizi.

Al piano seminterrato è ubicata la cantina pertinenziale

Quota e tipologia del diritto

- [REDACTED] nato in [REDACTED] il 01/03/1957, c.f. [REDACTED], per proprietà per 1/1

Pignoramento: quota di 1/1 a favore di [REDACTED]

Comproprietari non eseguiti:
nessuno

Identificato al catasto Fabbricati di Corbetta:

Intestazione:

- [REDACTED] nato in [REDACTED] il 01/03/1957, c.f. [REDACTED], per proprietà per 1/1.

Abitazione di tipo economico: Fg. 1, Mapp. 297, Sub. 6, Cat A/3, classe 5, consistenza: 5 vani, sup. catastale Tot 83 mq - sup. catastale Tot escluse aree scoperte 82 mq; Rendita € 322,79 - VIA PELLICO n. 2 piano: 1-S1.

Dati derivanti da:

- Variazione Toponomastica del 12/08/2011 protocollo n. MI0716374 in atti dal 12/08/2011 Variazione Di Toponomastica Richiesta Dal Comune (n.162874.1/2011);
- Variazione Nel Classamento del 06/10/2007 protocollo n. MI0846668 in atti dal 06/10/2007 Variazione Di Classamento (n. 69065.1/2007);
- Diversa Distribuzione degli Spazi Interni del 06/10/2006 protocollo n. MI0590317 in atti dal 06/10/2006 Diversa Distribuzione degli Spazi Interni (n. 64023.1/2006);
- Classamento del 15/02/1964 in atti dal 25/03/1999 Prog. Fin. 98/99 (n. 258.1/1964);
- Variazione del 01/01/1992 Variazione del Quadro Tariffario;
- Costituzione del 19/05/1992 in atti dal 19/05/1993 Impianto Meccanografico (n. 703791.1/1993).

Il mapp. 297 del fg. 1 deriva da:

- Variazione del 20/12/2013 protocollo n. MI0686592 in atti dal 20/12/2013 Bonifica Identificativo Catastale (n. 26247.1/2013);
- Impianto meccanografico del 02/01/1973

Coerenze dell'abitazione da nord come da scheda del 1963:

vano scala comune ed unità di terzi, unità di terzi e Via Cadorna, cortile comune ed oltre Via S. Pellico, cortile comune.

Salvo errori e come meglio in fatto.

N.B: si riporta che nella scheda del 2006 l'indicazione del nord è errata; le coerenze nell'atto di compravendita del 2006 ("a Nord ed Ovest, cortile comune; ad Est, vano scala comune e altro appartamento; a Sud, altro appartamento e via Cadorna") sono errate.

Coerenze della cantina da nord come da scheda del 1963:

altro vano di cantina, Via Cadorna, altro vano di cantina, corridoio comune.

Salvo errori e come meglio in fatto.

N.B: si riporta che nella scheda del 2006 l'indicazione del nord è errata; le coerenze nell'atto di compravendita del 2006 ("a Nord, corridoio comune; ad Est, altro vano di cantina; a Sud, via Cadorna; ad ovest, altro vano di cantina") sono errate.

Osservazioni all'identificazione del vano cantina:

Si riporta che, al momento del sopralluogo, non si è riusciti ad identificare il vano cantina pertinenziale

Le porte dei vari vani cantine al piano seminterrato non hanno targhette o scritte indicanti i proprietari e/o i numeri di interni; le coerenze come riportate nel titolo di provenienza non aiutano ad identificare il vano.

Pertanto potrebbe essere opportuno, per l'eventuale futuro acquirente, chiarire con gli altri condomini dello stabile e con l'amministratore la proprietà della cantina di pertinenza all'unità in oggetto onde evitare future controversie.

Successivamente, in data 29/10/2018, si è proceduto all'accesso alla cantina di pertinenza, individuata a seguito della visione dei tipi grafici allegati ai titoli edilizi e da verifica congiunta con l'amministratore di condominio e con i condomini dello stabile.

(Si rimanda al rilievo fotografico, all. N.6)

Informazioni in merito alla conformità catastale:

Alla data del sopralluogo (25/06/2018) l'immobile in oggetto è risultato corrispondente alla scheda catastale presentata al N.C.E.U in data 06/10/2006, a meno della seguente modesta difformità:

- Rimozione del piccolo disimpegno atto a disimpegnare la zona notte ed il bagno dal locale giorno tramite demolizione di porzione di tavolato con relativo vano porta.

(All. N.3: ultima scheda catastale presentata al N.C.E.U in data 06/10/2006, scheda precedente del 1963, visura catastale ed estratto di mappa)

B Identificativo corpo:

Box [C6] sito in Corbetta (MI), Via Silvio Pellico n. 2

Vano ad uso autorimessa posto al piano terra del fabbricato in corpo staccato.

Quota e tipologia del diritto

- [REDACTED] nato in [REDACTED] il 01/03/1957, c.f. [REDACTED], per proprietà per 1/1

Pignoramento: quota di 1/1 a favore di [REDACTED].

Comproprietari non esecutati:
nessuno

Identificato al catasto Fabbricati di Corbetta:

Intestazione:

- [REDACTED] nato in IUGOSLAVIA il 01/03/1957, c.f. [REDACTED] per proprietà per 1/1

Box: Fg. 1, Mapp. 295, Sub. 4, Cat C/6, classe 5, consistenza: 10 mq, sup. catastale 11 mq
- Rendita € 33,05 – VIA PELLICO n. 2 piano: T.

Dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- Variazione Toponomastica del 12/08/2011 protocollo n. MI0716360 in atti dal 12/08/2011
- Variazione di Toponomastica richiesta dal Comune (n.162860.1/2011);
- Variazione del 01/01/1992 Variazione del Quadro Tariffario;
- Classamento del 15/02/1964 in atti dal 25/03/1999 Prog. Fin. 98/99 (n. 268.1/1964);
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

Coerenze del box da nord come da scheda:

box di terzi, cortile comune, box di terzi, proprietà di terzi.
Salvo errori e come meglio in fatto.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

Alla data del sopralluogo (25/06/2018) l'immobile in oggetto è risultato corrispondente alla scheda catastale presentata al N.C.E.U in data 15/02/1964.

(All. N.3: ultima scheda catastale presentata al N.C.E.U in data 15/02/1964, visura catastale ed estratto di mappa)

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: gli immobili oggetto di esecuzione sono situati in zona semi centrale del comune di Corbetta, piccolo Comune ad ovest di Milano e a sud di Magenta.

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con limitata possibilità di parcheggio, caratterizzata da piccole palazzine.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: prevalentemente residenziali

Principali collegamenti pubblici:

Corbetta è lambita dalla ex strada statale 11 Padana Superiore, che collega Milano a Torino; il paese è collegato alla rete autostradale nazionale tramite l'autostrada Torino-Milano (A4) alla quale si accede dal vicino casello di Arluno, raggiungibile tramite la strada provinciale n. 147 (Corbetta-Villa Pia). La fermata ferroviaria Corbetta-Santo Stefano Ticino si trova nel territorio comunale di Santo Stefano Ticino, posta sulla linea Torino-Milano; è servita dai treni della linea S6 (Novara-Treviglio) del servizio ferroviario suburbano di Milano operata da Trenord nell'ambito del contratto di servizio stipulato con la Regione Lombardia.

Corbetta è servita inoltre dagli autoservizi interurbani gestiti da Movibus e STAV.

Servizi offerti dalla zona: solo alcuni servizi e poche attività commerciali, sufficiente presenza di aree a verde.

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativi corpo: A+B

Il sopralluogo è stato effettuato in data 25/06/2018 con il Custode nominato nella persona dell'Avvocato [REDACTED] e con il fabbro procedendo ad accesso forzoso in quanto l'immobile, come confermato anche dall'amministratore di Condominio, è risultato da tempo disabitato.

L'appartamento è risultato libero da persone e da effetti personali ma ancora arredato; il box è risultato vuoto, presenti solo alcuni oggetti di scarso valore.

Per quanto riguarda la cantina si ricorda che, al momento del sopralluogo, non si è riusciti ad identificare il vano cantina pertinenziale.

Successivamente, in data 29/10/2018, si è proceduto all'accesso alla cantina di pertinenza, individuata a seguito della visione dei tipi grafici allegati ai titoli edilizi e da verifica congiunta con l'amministratore di condominio e con i condomini dello stabile.

(Si rimanda al rilievo fotografico, all. N.6)

- ✓ Dall'indagine effettuata presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate, alla data del 15/05/2018, non risultano in essere contratti di locazione/comodato, per gli immobili 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:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa e dal certificato notarile in atti facente stato alla data del 07/07/2017, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo all'esecutato e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio di Pavia, con estrazione di note, per nominativo e per immobili, alla data del 04/07/2018, 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:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

Iscrizione a Pavia: in data 11/01/2007 ai nn. 886/224 relativa ad **Ipoteca Volontaria – Concessione a garanzia di Mutuo** costituita con atto a firma del Dott. [REDACTED] Notaio in Cerano (NO) in data 22/12/2006, Rep n. 166/142 a favore di [REDACTED] con sede in MILANO (MI) cf. 13263030150, a carico dell'esecutato, [REDACTED], per quota di 1/1, gravante sulla piena proprietà degli immobili oggetto della presente, identificati al Catasto Fabbricati di Corbetta al fg. 1, mapp. 297, sub. 6, e fg. 1, mapp. 295, sub 4.
Importo capitale: € 165.000,00

Importo complessivo: € 330.000,00
Tasso interesse annuo 5.05%
Durata anni 25.

4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento: - Atto di Pignoramento Immobiliare del 01/04/2017 rep. n. 12923 promosso da [REDACTED] con sede in ROMA (RM) cf. 00348170101, **Trascritto a Pavia in data 07/06/2017 ai nn. 9060/5782**, contro il Sig. [REDACTED], per quota di 1, gravante sulla quota di 1/1 degli immobili in oggetto, identificati al Catasto Fabbricati di Corbetta al fg. 1, mapp. 297, sub. 6, e fg. 1, mapp. 295, sub 4.

(Duplo Nota di Trascrizione del Pignoramento, all. N.2)

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Effettuato dalla scrivente.

4.3 Misure Penali

Nessuna risultante dai RR.II

(ispezione Agenzia Territorio di Pavia mediante servizio di consultazione telematica per nominativo e per immobili + note estratte dalla scrivente, all. N.4)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Identificativo corpo: A+B

Abitazione + Box in Corbetta (MI), Via Silvio Pellico n. 2

La scrivente ha provveduto a richiedere all'amministrazione del condominio, [REDACTED] la situazione debitoria per gli immobili in capo al debitore per l'anno in corso e per l'anno precedente (ex art. 63 disp. att. c.c.), le spese medie condominiali annue, copia del regolamento di condominio, millesimi di proprietà, eventuali lavori straordinari previsti, eventuali spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi, eventuali cause in corso ed eventuale presenza di amianto nel fabbricato.

Si riporta la situazione debitoria dell'esecutato con il Condominio, come da comunicazione mail (alla quale si rimanda) ricevuta dall'amministratore in data 21/06/2018, come segue:

Spese scadute:

- credito a favore dell'esecutato come da ultimo rendiconto chiuso il 31/12/2017: Euro 575,82;
- Spese straordinarie deliberate per sostituzione caldaia a carico dell'esecutato: Euro 2.806,88.

Tot. Euro 2.231,06

Spese di gestione condominiale:

Spese medie annue: Euro 1.350,00 (come indicate dall'amministratore)

Millesimi: 87,00

L'amministratore riporta che a breve verrà sostituita la caldaia, come deliberato nell'ultima assemblea, e che nel mese di luglio verrà smaltita la tettoia in amianto ad oggi presente nella parte comune.

L'amministratore riporta infine di non essere in possesso del Regolamento di Condominio in quanto non ricevuto dal precedente amministratore

[Comunicazione mail + allegati ricevuti dall'amministrazione, all. N.5]

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: il fabbricato non dispone degli elementi necessari al superamento delle barriere architettoniche

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NO

Attestazione Prestazione Energetica:

box: naturalmente esente dagli obblighi

Abitazione:

L'immobile oggetto della presente, con impianto di riscaldamento Autonomo, è risultato sprovvisto, a seguito di consultazione al CEER, al momento del sopralluogo, di Attestato di Prestazione Energetica.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nulla

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 dell'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.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa e dal certificato notarile in atti facente stato alla data del 07/07/2017, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo all'esecutato e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio di Pavia, con estrazione di note, per nominativo e per immobili, alla data del 04/07/2018, si riporta quanto segue:

6.1. Attuali proprietari:

██████████ per quota di 1/1, dai Sigg. ██████████ ██████████ e ██████████ con atto a rogito Notaio ██████████ di Cerano (NO) in data 22/12/2006 n. 165/141 di rep. trascritto a Pavia in data 11/01/2007 ai nn. 885/513.

Stralcio del rogito:

"nello stabile in regime di condominio sito in Comune di Corbetta (MI), via S. Pellico, n. 2, - appartamento posto al piano primo (secondo fuori terra), composto di tre locali, oltre servizi, con annessi vano di cantina al piano seminterrato e box ad uso autorimessa al piano terreno, il tutto censito e regolarmente intestato al Catasto fabbricati di detto Comune, come segue: fg. 1 mapp. 297 sub. 6 - via S. Pellico n. 2 - piani 1-S1- Cat. A3 - cl. 5- vani 5-R.C. €. 322,79; fg. 1 mapp. 295 sub. 4- via S. Pellico n. 2- piano T- Cat. C6-cl.5- mq 10- R.C. €33,05.....Segue e compete, alle predette unità immobiliari, la proporzionale quota di comproprietà indivisa, sugli enti e spazi comuni dell'intero stabile, ai sensi degli articolo 1117 e seguenti C.C"

Prezzo convenuto per la vendita Euro 144.500,00.

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

[copia conforme atto reperita all'Archivio notarile di Novara e nota di trascrizione estratta dalla scrivente, all. N.2]

6.2. Precedenti proprietari (al ventennio):

6.2.1. Ai Sigg. ██████████ e ██████████ la piena proprietà dei beni è pervenuta dai Sigg. ri ██████████ per quota di 4/6, ██████████ e ██████████

██████████ per quota di 1/6 ciascuno, per compravendita a rogito Notaio ██████████ di Milano (MI) in data 21/09/1999 rep. 99035, **trascritto a Pavia in data 27/09/1999 ai nn. 12350/8599;**

6.2.2. Anteriormente al ventennio i beni erano di proprietà del Sig. ██████████, nato a Corbetta in data 08/02/1912, in forza dei seguenti titoli:

- ✓ per quota di ½ per compravendita a rogito Notaio ██████████ in data 19/04/1964 rep. 79543, **trascritto a Pavia in data 16/05/1964 ai nn. 3091/2516;**
- ✓ per la restante quota di ½ in forza di Denuncia di Successione testamentaria in morte di ██████████, deceduta in data 01/02/1993, a favore di ██████████, **trascritta a Pavia in data 17/12/1996 ai nn. 2463/1537.**

Note: si rileva mancanza di accettazione tacita o espressa d'eredità a favore di ██████████

6.2.3. Con scrittura privata autenticata dal Notaio ██████████ in data 07/07/1994 rep. 85750, **trascritta a Pavia in data 04/08/1994 ai nn. 9498/6877,** il Sig. ██████████ cedeva la nuda proprietà (riservandosi l'usufrutto) dei beni in oggetto ai Sigg. ri ██████████ e ██████████ per la quota di ½ ciascuno del diritto di nuda proprietà in regime di comunione dei beni.

6.2.4. Ai Sigg. ██████████ e ██████████ la piena proprietà dei beni è pervenuta in forza di successione legittima in morte del Sig. ██████████, deceduto in data 09/11/1994, come segue:

- ✓ Denuncia di Successione in morte di ██████████ per la quota di ½ di nuda proprietà, a favore di ██████████ e ██████████, figli, per quota di 1/6 ciascuno, **trascritta a Pavia in data 25/01/1996 ai nn. 1349/912;**

Al quadro "D" della nota di trascrizione quanto segue:

"I BENI ELANCATI SONO GRAVATI DAL DIRITTO D'USUFRUTTO DI ██████████ NATO il 04/02/1912".

- ✓ Accettazione Tacita di Eredità in morte di ██████████ per la quota di 1/2, a favore di ██████████ e ██████████, per quota di 1/6 ciascuno, **trascritta a Pavia in data 24/11/1999 ai nn. 15358/10453.**
- In data 28/08/1998 moriva il Sig. ██████████; si ebbe in tal modo la riunione di usufrutto alla nuda proprietà dei Sigg. ri ██████████, ██████████ e ██████████ successivamente i suddetti signori vendettero a ██████████ e ██████████ (punto.6.2.1)

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

7. PRATICHE EDILIZIE:

Il fabbricato, di cui sono parte gli immobili oggetto della presente, è stato edificato in data anteriore al 1 settembre 1967 in forza dei seguenti titoli, come rinvenuti dagli Uffici Tecnici preposti, a seguito di Istanza Accesso atti Edilizi presentata al Comune Settore Edilizia Privata di Corbetta per la visione degli atti di fabbrica con tipi grafici e per eventuali successive pratiche edilizie:

- ◆ Nulla Osta n. 1687 del 25/10/1961 per costruire una casa di abitazione in Via S. Pellico-angolo via Cadorna rilasciato ai Sigg. ██████████ e ██████████;
- ◆ Abitabilità n. 1687 del 21/12/1962, visto il suddetto Nulla Osta;
- ◆ Nulla Osta n. 2007 del 17/07/1963 per costruire box in Via S. Pellico rilasciato ai Sigg. ri ██████████;

Successivamente, per l'abitazione in oggetto, è stata presentata la seguente pratica edilizia:

- ◆ Comunicazione N. 20050 del 30/09/1999 per opere interne.

(Istanza Accesso atti, Nulla Osta n. 1687 del 25/10/1961 + stralcio tipi grafici significativi, Abitabilità n. 1687 del 21/12/1962, Nulla Osta n. 2007 del 17/07/1963 + stralcio tipi grafici significativi, Comunicazione N. 20050 del 30/09/1999 per opere interne + stralcio tipi grafici significativi; all N. 3- Pratiche edilizie)

7.1 Conformità edilizia, catastale e urbanistica:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo economico [A3]

Alla data del sopralluogo (25/06/2018) l'immobile in oggetto è risultato corrispondente alla scheda catastale presentata al N.C.E.U in data 06/10/2006 ed all'ultima pratica edilizia del 1999, a meno della seguente difformità:

- Rimozione del piccolo disimpegno atto a disimpegnare la zona notte ed il bagno dal locale giorno tramite demolizione di porzione di tavolato con relativo vano porta.

Per quanto riguarda la cantina si ricorda che, al momento del sopralluogo, non si è riusciti ad identificare il vano cantina pertinenziale.

Successivamente, in data 29/10/2018, si è proceduto all'accesso alla cantina di pertinenza, individuata a seguito della visione dei tipi grafici allegati ai titoli edilizi e da verifica congiunta con l'amministratore di condominio e con i condomini dello stabile.

(Si rimanda al rilievo fotografico, all. N.6)

Identificativo corpo: B

Box [C6]

Alla data del sopralluogo (25/06/2018) l'immobile in oggetto è risultato corrispondente alla scheda catastale presentata al N.C.E.U in data 15/02/1964.

Pertanto l'eventuale futuro aggiudicatario dovrà (previa verifica dell'iter burocratico di proprio professionista di fiducia) provvedere alla regolarizzazione delle difformità riscontrate mediante la presentazione di una pratica edilizia onerosa a Sanatoria per ripristinare il piccolo disimpegno atto a disimpegnare il bagno dalla zona cottura come da regolamento edilizio e d'igiene vigenti.

Tali documentazioni, comprese di oblazioni, opere edili e parcelle professionali di tecnici abilitati, hanno un costo indicativo di Euro 4.000,00 (fatte salve eventuali future diverse determinazioni degli organi preposti).

Il fabbricato, di cui sono parte i beni in oggetto, è azzonato, secondo il PGT di Corbetta, in Ambiti a carattere prevalentemente residenziale, Città compatta.

Descrizione: di cui ai Punti A+B

I beni oggetto della presente sono parte di un complesso condominiale costituito da un fabbricato edificato all'inizio degli anni '60 ad angolo fra Via S. Pellico e Via Cadorna ad uso civile abitazione di quattro piani fuori terra, compreso il piano terra, con corpo boxes edificato in corpo staccato nel cortile interno; l'accesso, carraio e pedonale, avviene da Via Pellico.

Gli immobili oggetto della presente sono costituiti da un appartamento (A/3) ubicato al piano primo dell'edificio con cantina pertinenziale al piano cantinato e da un box (C/6) ubicato in

corpo staccato al piano terra.

Il cancello pedonale di primo ingresso al fabbricato è in ferro di colore scuro e fa parte di una cancellata (di cui fa parte anche l'ingresso carraio), sempre in ferro scuro, (sostenuta da un muretto di 0,40 cm circa) che delimita la proprietà del fabbricato condominiale di cui fanno parte gli immobili in oggetto.

Lo stato generale di conservazione dei luoghi e delle parti comuni, dal sommario esame a semplice vista, può considerarsi nella norma.

L'appartamento è posto al piano primo del fabbricato, con accesso da vano scala privo di ascensore e con tripla esposizione, ad est su Via Cadorna, a sud su cortile comune ed oltre Via Pellico e ad ovest su cortile comune; è risultato composto, al momento del sopralluogo, da un locale ingresso/giorno/cottura, due camere, un bagno finestrato (attrezzato con lavabo, vaso, bidet, box doccia ed attacchi lavatrice) ed un balcone. Altezza interna netta mt. 2,95 circa.

Al piano seminterrato è presente la cantina pertinenziale; il vano ha pavimenti in battuto di cemento, pareti e plafoni intonacati a civile e porta in legno.

Al piano terra, in corpo staccato, è ubicato il box; il vano ha pavimenti in battuto di cemento, pareti e plafone intonacati a civile e porta scorrevole in alluminio. Altezza interna netta mt. 2,32 circa.

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

Caratteristiche descrittive Sub. 6, mapp. 297- appartamento:

Internamente l'unità immobiliare, 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-lavabi, box-doccia, split, porte, placchette imp. elettrico ecc..) potrebbe non essere disponibile all'immissione in possesso perché precedentemente asportato.

Plafoni (componente edilizia): finitura: intonaco + mani di pittura
condizioni: nella norma

Pareti (interne): finiture: intonaco + mani di pittura
condizioni: nella norma

Rivestimento (componente edilizia): Rivestimento in piastrelle di ceramica;
ubicazione: parete sotto-pensili cottura
condizioni: sufficienti

Rivestimento in piastrelle di ceramica sino ad ah. 2,10 mt circa;
ubicazione: bagno
condizioni: nella norma

Pavim. Interna materiale: piastrelle di ceramica;
ubicazione: tutti i locali
condizioni: nella norma

Infissi esterni: tipologia: doppia anta e singola a battente
materiale: serramenti in alluminio con vetri doppi + tapparelle in pvc a protezione;
condizioni: nella norma
Note: si riporta che la tapparella della porta-finestra della camera affacciante su via Cadorna è risultata rotta al momento del sopralluogo.

<i>Infissi interni:</i>	tipologia: ad anta singola a battente in legno; condizioni: nella norma
<i>Porta di primo e di secondo ingresso:</i>	tipologia e materiale: di tipo blindato pannellata in legno laminato sulle due facce; condizioni: nella norma
<i>Impianti:</i>	
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia Certificazioni: NON rinvenute; a semplice vista da regolarizzare
<i>Idrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: apparecchi sanitari e lavello cucina
<i>Acqua calda sanitaria (impianto):</i>	tipologia: Autonomo, <u>privo di caldaia</u> al momento del sopralluogo; Certificazioni: /
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: Centralizzato; diffusori: caloriferi; condizioni: nella norma
<i>Rivestimento facciata (componente edilizia):</i>	Facciate: intonacate e verniciate di colore beige con porzioni rivestite con mattoncini di tipo clinker di colore rosso scuro e zoccolatura in cemento per H. 0,80 mt circa condizioni: nella norma Balconi: parapetti in ferro colore grigio con bacchette a disegno semplice condizioni: nella norma
<i>Scala condominiale (componente edilizia):</i>	tipologia: doppia rampa rivestimento pianerottoli e gradini vano scala: in marmo Condizioni: nella norma
<i>Cancelli di ingresso al fabbricato:</i>	tipologia e materiale: cancello carraio automatizzato ad anta doppia a battente in ferro verniciato di colore nero a disegno semplice + cancello pedonale automatico ad anta singola a battente in ferro verniciato di colore nero a disegno semplice. Condizioni: nella norma/buone
<i>Portineria:</i>	<u>assente</u>
<i>Ascensore:</i>	<u>assente</u>
<i>Citofono (impianto):</i>	presente
<i>Stato di conservazione interna del bene:</i>	Nella norma
<i>Stato di conservazione e manutenzione parti comuni:</i>	Nella norma

Consistenza:

La superficie "lorda commerciale" dell'unità, di circa 83 mq è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (DPR n. 138 del 23/03/1998 ed ex UNI 10750/2005) come segue:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale lorda mq circa	Coeff.	Superficie equivalente lorda mq circa
Appartamento P.1	sup lorda di pavimento	80,00	100%	80,00
Balcone	sup lorda di pavimento	4,60	30%	1,38
Cantina P. S1	sup lorda di pavimento	7,40	25%	1,85
		92,00		83,23
				Arrot. 83,00

Caratteristiche descrittive Sub. 4, mapp. 295 -box:

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

Plafoni (componente edilizia): finitura: intonaco a civile
condizioni: sufficiente

Pareti (interne): finitura: intonaco a civile
condizioni: sufficiente

Pavim. Interna materiale: battuto di cemento
condizioni: sufficienti

Porta ingresso: tipologia: serranda di tipo scorrevole ad apertura manuale in alluminio;
condizioni: modeste
Si segnala che, al momento del sopralluogo, l'apertura della serranda è risultata difficoltosa in quanto presumibilmente non aperta da molto tempo.

Stato di conservazione interna del bene: sufficiente

Stato di conservazione e manutenzione parti comuni: Nella norma

Consistenza:

La superficie "lorda commerciale" dell'unità, di circa 12 mq è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (DPR n. 138 del 23/03/1998 ed ex UNI 10750/2005).

Il box di circa 12 mq viene valutato a corpo.

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

La sottoscritta esperta, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'intero compendio, dell'esposizione e del piano, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello

stato manutentivo, delle condizioni igienico – sanitarie, della dotazione d'impianti, 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 che ha coinvolto anche le vendite giudiziarie, 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.

8.2 Fonti di informazione:

Agenzie immobiliari in zona, annunci immobiliari nella zona per tipologie consimili, portali aste tribunale di Milano per immobili nella zona, borsino immobiliare.it;

- Osservatori del mercato:
 - o O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 2° semestre 2017 piazza di Corbetta: Periferica/CASCINA BERETTA, BORLETTI, SANTA CATERINA DA SIENA

Premesso e considerato quanto sopra, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, la scrivente ritiene assegnare alla piena proprietà del bene immobile descritto nella presente relazione, valutato per la sua attuale, intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie; nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentato all'ispezione peritale, tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi e/o mancanza di qualità e/o difformità della cosa venduta (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 spese condominiali insolute relative ai soli ultimi due anni di esercizio aggiornate rispetto alla data di aggiudicazione (decreto di trasferimento) e con le eventuali spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, edilizia e/o catastale a carico dell'acquirente, e della particolarità

di una vendita giudiziaria, il seguente più probabile valore venale attuale a corpo e non a misura

8.3 Valutazione corpi: LOTTO UNICO

A+B: Unità immobiliari

Stima sintetica comparative parametrica

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
A: Unità Imm. P.1	83,00	€ 1.100,00	€ 91.300,00
B: Box di 12 mq circa		A corpo	€ 9.500,00
TOT			€ 100.800,00

Valore corpo	€ 100.800,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 100.800,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 100.800,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A+B:				€ 100.800,00

La scrivente riporta un adeguamento della stima del 5% dovuto all'assenza di garanzia per vizi, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito.

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria per assenza di garanzia per vizi per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per eventuali differenze costi/oneri di sanatoria e catastali:

- € 5.040,00

Spese condominiali insolute come ricevute dall'amministratore per l'anno in corso e l'anno precedente (spese straordinarie):

- € 2.231,06

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, edilizia e/o catastale carico dell'acquirente - indicative:

- € 4.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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.

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 89.528,94
Arrot. € 90.000,00

Prezzo base d'asta del lotto nello stato di "libero":

€ 90.000,00

Prezzo base d'asta del lotto nello stato di "occupato":

€ 72.200,00

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 forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi e/o mancanza di qualità e/o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

Quanto sopra la sottoscritta ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver bene operato al solo scopo di far conoscere al giudice la verità.

Con osservanza

Milano, 20 novembre 2018

l'Esperto nominato



Si allegano i seguenti documenti:

Per quanto riguarda i seguenti allegati si rimanda alla relazione peritale depositata in data 31/07/2018:

Allegati N.1

Duplo Nota di trascrizione del pignoramento;
Verbale di sopralluogo;

Allegati N.2

Copia conforme Atto di provenienza del 2006 reperito all'archivio notarile di Novara, note di trascrizione dei titoli estratte dalla scrivente.

Allegati N.3

Schede catastali + scheda precedente, visure catastali, estratto di mappa

Allegati N.3 – Pratiche edilizie

Istanza Accesso atti, Nulla Osta n. 1687 del 25/10/1961 + stralcio tipi grafici significativi, Abitabilità n. 1687 del 21/12/1962, Nulla Osta n. 2007 del 17/07/1963 + stralcio tipi grafici significativi, Comunicazione N. 20050 del 30/09/1999 per opere interne + stralcio tipi grafici significativi.

Allegati N.4

Ispezione Agenzia Territorio di Pavia per nominativo e per immobili mediante servizio di consultazione telematica + Note estratte dalla scrivente.

Allegati N.5

Ispezione Agenzia delle Entrate e risposta uffici competenti;
Pendenze condominiali ricevute dall'amministratore.

Allegati alla presente relazione:

Allegati N.6

Fotografie esterne ed interne.

Attestazione dell'invio della perizia alle parti