

# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BP Covered Bond S.r.l.**

contro: r

**RG. 1059/2018**

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ssa Marianna Galioto**

### RAPPORTO DI VALUTAZIONE Lotto 001



**Esperto alla stima:** Barbara Marchesi  
**Email:** arch.marchesi@gmail.com  
**Pec:** barbara.marchesi@pec.architettifirenze.it

**INDICE SINTETICO LOTTO 001: Beni in Piazza Carlo Marx n. 21 (già 13) – Senago – 20030**

**Dati Catastali**

**Corpo:** A

**Categoria:** abitazione [A4]

**Dati Catastali:** Fg 25, particella 10, sub 3

**Possesso**

**Corpo A:** occupato dagli esecutati

**Creditori Iscritti diversi dal precedente**

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** EQUITALIA ESATRI

**Comproprietari non esecutati**

**Corpo:** A

**Comproprietari non esecutati:** nessuno

**Continuità delle trascrizioni**

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** si

**Prezzo al netto delle decurtazioni**

**Corpo:** A

**Prezzo da libero quota 1/1 € 58.000,00**

Prezzo da occupato quota 1/1 € 46.400,00

**Beni in Senago**  
**Unità posta in Piazza Carlo Marx n. 21 (catastalmente civico 13)**  
**Senago – 20030 (MI)**

Trattasi di piena proprietà di N. 1 unità immobiliare su due livelli a destinazione catastale abitazione, in Piazza Carlo Marx 21 (già 13) Senago (MI) posto in contesto storico di corte tipico dei centri rurali padani

**LOTTO 001 Piazza Carlo Marx 21- Senago - SUB. 3**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Appartamento ad uso abitazione disposto su due piani collegati fra loro da scala interna, composto al piano primo di un locale e servizi ed al piano secondo di due locali. Con accesso attraverso corte comune.

**Identificativo corpo A - Sub. 3**

**Quota e tipologia del diritto**

- \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con \_\_\_\_\_

- \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con \_\_\_\_\_

Pignoramento gravante sulla quota di 1/2 di \_\_\_\_\_ e sulla quota di 1/2 di \_\_\_\_\_ dia in comunione legale dei beni fra loro

**Identificato in Catasto Fabbricati al Comune di Senago come segue:**

**intestazione:**

- \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con \_\_\_\_\_

- \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con \_\_\_\_\_

**Descrizione:**

**Comune di Senago**

**Abitazione di tipo popolare: Fg. 25, Mapp. 10, Sub. 3, Cat A/4**, classe 3, consistenza 3,5 vani – sup. catastale totale 68 mq, escluse aree scoperte 65 mq - rendita € 189,80 – piazza Carlo Marx n. 13 piano: 1-2;

Derivante da:

- variazione del 09-11-2015 inserimento in visura dei dati di superficie
- variazione nel classamento del 06/09/2002 protocollo n. 669500 in atti dal 06/09/2002 variazione di classamento (n. 41411.1/2002)
- variazione del 06/09/2001 protocollo n. 774366 in atti dal 06/09/2001 modifiche interne (n. 37604.1/2001)
- variazione del 14/02/1990 protocollo n. 774366 in atti dal 06/09/2001 frazionamento per trasferimento di diritti - vano di abitazione- locali di deposito (sub. 1 e 2) (n. 132153.1/1990)
- costituzione del 05/01/1980 protocollo n. 774366 in atti dal 06/09/2001 costituzione – preallineamento (n. 60026.1/1980)

**Coerenze dell'unità:**

vano scala e pianerottolo comune, cortile comune, altra proprietà, corridoio comune. Salvo errori e come meglio in fatto.

**Informazioni in merito alla conformità catastale:**

- o Alla data del sopralluogo (13.11.2018) l'immobile in oggetto è risultato sostanzialmente corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU del 06-09-2001, a meno delle altezze dei locali (ved. punto 7 verifica edilizia)

*(All. C: scheda catastale estratta dalla scrivente in data 21.09.2018, visura catastale storica estratta in data 02.10.2018, estratto di mappa.)*

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

**Caratteristiche zona:**

La proprietà pignorata è compresa in un complesso immobiliare posto in piazza Carlo Marx n. 21 (già 13) – Senago, zona residenziale semi centrale del comune.

L'immobile staggito è parte di un fabbricato di due piani fuori terra situato all'interno di una corte di tipo economico con le caratteristiche tipiche dell'edilizia rurale lombardo padana sviluppata su ampie corti comuni con unico accesso dalla pubblica via.

Il quartiere, con traffico locale e di attraversamento è caratterizzato da un'edilizia residenziale multipiano di tipo medio/economico con media dotazione di verde di quartiere.

**Area urbanistica:**

La zona è caratterizzata da una media densità edilizia a carattere prevalentemente residenziale di tipo medio/economico, completamente urbanizzata ed allacciata a tutte le infrastrutture e servizi primari e secondari, con modesta possibilità di parcheggio.

**Principali collegamenti pubblici:**

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

Nelle vicinanze la linea tramvia Milano Limbiate

Ferrovia Milano Saronno con la fermata Garbagnate parco delle Groane

SS233 Varesina che garantisce i collegamenti con la rete autostradale

**Servizi offerti dalla zona:**

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





### 3. STATO DI POSSESSO:

La scrivente in data 13 novembre 2018 si recava sul posto congiuntamente al custode nominato nella persona di un collaboratore e procedeva ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto, con rilievo metrico, a vista e fotografico.

Al momento dell'accesso erano presenti entrambi i debitori esegutati, sig. sig.ra

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

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

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dal certificato notarile al ventennio in atti, facente stato al 17.09.2018, al quale si fa completo riferimento, implementato dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo agli esegutati e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister presso l'Agenzia del Territorio Milano2 alla data del 02.10.2018 e 31.01.2019 per nominativi ed immobili con estrazione di note, si riporta quanto segue:

#### 4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

##### 4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

##### 4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

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

Nessuna.

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

##### 4.2.1 Iscrizioni:

- ✓ **Ipoteca volontaria Concessione a Garanzia di Mutuo Iscritta a Milano 2 in data 25.09.2001 ai nn. 101131/23865**, atto del 18.09.2001 rep. 179061/3616 a rogito notaio Bufano Maria di Milano a favore di BANCA POPOLARE DI VERONA – BANCO S. GEMINIANO E S. PROSPERO SOCIETA' COOPERATIVA DI CREDITO A RESPONSABILITA' LIMITATA. c.f. \_\_\_\_\_ con sede in Verona ed a carico degli esecutati  
Gravante su:  
quota di 1/1 del bene in oggetto  
Importo capitale Lire 200.000.000  
Importo complessivo Lire 400.000.000  
Tasso interesse annuo 6.03%  
Durata anni 20
  
- ✓ **Ipoteca legale a norma art. 77 DPR 29.09.1973 num. 602 Iscritta a Milano 2 in data 23.11.2009 ai nn. 156343/31767**, atto del 18.11.2009 rep. 16378/68, a favore di EQUITALIA ESATRI S.P.A. con sede in Milano c.f. \_\_\_\_\_ a carico del solo esecutato Sig. \_\_\_\_\_  
gravante sulla quota di 1/2 del bene in oggetto  
Importo capitale € 22.666,46  
Importo complessivo € 45.332,92  
Tasso interesse annuo 6,836%
  
- ✓ **Ipoteca legale – Ruolo (art. 77 DPR num. 602 del 1973) Iscritta a Milano 2 in data 22.10.2013 ai nn. 94582/16703**, atto del 30.09.2013 rep. 4529/6813, a favore di EQUITALIA NORD S.P.A. con sede in Milano c.f. \_\_\_\_\_ a carico a carico del solo esecutato Sig. \_\_\_\_\_  
gravante sulla quota di 1/2 del bene in oggetto  
Importo capitale € 37.472,86  
Importo complessivo € 74.945,72

##### 4.2.2 Pignoramenti:

###### Pignoramento:

Atto di Pignoramento Immobiliare del 07.05.2018 rep. 15796 **trascritto a Milano 2 il 01.06.2018 ai nn. 70823/46842** promosso da BP COVERED BOND S.R.L. c.f. \_\_\_\_\_ con sede in Milano a carico degli esecutati gravante sulla quota di 1/2 di \_\_\_\_\_ e sulla quota di 1/2 di \_\_\_\_\_ in comunione legale dei beni fra loro

###### **Altre trascrizioni:**

Nessuna

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Effettuata dalla scrivente al 31.01.2019. Non si rilevano ulteriori formalità rispetto alla certificazione notarile in atti.

Misure Penali

Nessuna dai RR.II

(all. B: ispezione Agenzia Territorio Milano 2 mediante servizio di consultazione telematica per nominativi-sintetici + estrazione di note - aggiornata alla data del 31.01.2019)

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

##### **Spese scadute:**

##### **Posizione condominiale:**

L'immobile di cui è parte l'unità staggita non è eletto a condominio. Non risulta essere stato nominato un amministratore di condominio

Si riporta che non è funzionante la luce nel vano scale, in quanto, come dichiarato dagli esecutati, la stessa era collegata al contatore di una unità immobiliare attualmente disabitata. Gli esecutati hanno dichiarato che nella corte comune è uso parcheggiare le macchine dei residenti.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /**

**Attestazione Prestazione Energetica:**

L'immobile oggetto della presente sub 3, con impianto di riscaldamento autonomo - è risultato, a seguito di consultazione al CEER, provvisto di Attestato di Prestazione Energetica, come segue:

Codice identificativo 15206 - 000243 / 09

registrato il 01.12.2009 valido fino al 01.12.2019 secondo termini di legge

Classe energetica G - Indice di prestazione energetica 195,09 KWh/m2a

(all. sotto A: copia fac-simile Ape estratta al Ceer)

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Dal certificato notarile al ventennio in atti, facente stato al 17.09.2018, al quale si fa completo riferimento, implementato dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo agli esecutati e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister presso l'Agenzia del Territorio Milano2 alla data del 02.10.2018 e 31.01.2019 per nominativi ed immobili con estrazione di note, si riporta quanto segue:

**6.1. Attuali proprietari:**

- o a i : per la quota di 1/2 ciascuno, in regime di comunione dei beni tra loro, l'unità è pervenuta dal Sig. : con scrittura privata con sottoscrizione autenticata notaio Maria Bufano di Milano in data 18.09.2001 rep.179060/3615 **trascritto a Milano 2 il 25.09.2001 ai nn.101130/64555**

stralcio dal titolo:

".....che le opere di costruzione del fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare qui venduta, sono state iniziate in data anteriore al giorno 1 settembre 1967; che per alcune opere interne è stata presentata presso il comune di Senago comunicazione ai sensi dell'art. 26 L 47/85 in data 30 gennaio 1992 prot. 2725 integrata con comunicazione in data 30 gennaio 1992 prot. n. 5532/16. ...."

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

Al quadro D della nota come segue:

"A QUANTO IN CONTRATTO SEGUONO E COMPETONO LE AFFERENTI QUOTE DI COMPROPRIETA' SULLE PARTI, SPAZI ED IMPIANTI COMUNI DEL FABBRICATO TALI PER LEGGE, DESTINAZIONE E TITOLO.  
PROVENIENZA ATTO IN DATA 20 NOVEMBRE 1992 N. 63698 DI REPERTORIO IN AUTENTICA NOTAIO ANGELA PEDONE DI PADERNO DUGNANO, REGISTRATO A DESIO IL GIORNO 1 DICEMBRE 1992 AL N. 3943 SE- RIE 2V E TRASCRITTO A MILANO 2 IN DATA 24 DICEMBRE 1992 AI NN. 97683/68948, PATTI SPECIALI: LA PARTE ACQUIRENTE HA DICHIARATO DI BEN CONOSCERE ED ACCETTARE TUTTI I PATTI, ONERI, CONDIZIONI E SERVITU' CONTENUTI E/O RICHIAMATI NEL TITOLO DI PROVENIENZA SOPRA CITATO, CHE DEVONO INTENDERSI COME QUI INTEGRALMENTE RIPORTATI E TRASCRITTI."

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

**6.2. Precedenti proprietari (al ventennio):**

- o A la piena proprietà del bene pervenne da "EDIL RO.LI. - 2000 di Mandolari Nunziato & C. S.N.C." con atto del 20.11.1992 n. 63698 con atto notaio Angela Pedone di Paderno Dugnano, **trascritto a Milano 2 il 24.12.1992 ai nn. 97683/68948**

(all. sotto B1: nota di trascrizione del titolo estratta dalla scrivente)

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto, edificato anteriormente al 1 settembre 1967, è

posto in una ampia corte tipica dei centri rurali padani, composta di tanti piccoli edifici contigui e anche isolati, con unico accesso dalla pubblica via

A seguito di istanza accesso atti presentata presso gli uffici competenti del Comune di Senago (di cui si riporta la scarsa collaborazione), si riporta quanto rinvenuto dagli uffici:

- Atti di fabbrica e eventuali agibilità non rinvenute. (gli uffici non rilasciano dichiarazioni scritte)
- Successivamente per il bene in oggetto è stata presentata dalla EDIL RO.LI. 2000 presso il Comune di Senago Comunicazione ai sensi dell'Art. 26 L 47/85 in data 30 gennaio 1992 prot. 2725 per opere interne (per realizzazione di scala a chiocciola per collegare i due piani che pur facendo parte della stessa unità hanno accessi indipendenti dal vano scala, nuova distribuzione spazi interni con allargamento del bagno, creazione di seconda camera al piano secondo e abbassamento nella zona di ingresso ad h. 2,40, opere varie di finiture), integrata, a seguito di richieste del comune, con Comunicazione in data 30 gennaio 1992 prot. n. 5532/16, con dimensionamento scala a chiocciola  
(allegati sotto C: istanza accesso atti, art. 26 prot. 2725 e integrazione prot. 5532 con tavola grafica allegata)

### 7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale

- o Alla data del sopralluogo l'immobile in oggetto è risultato sostanzialmente corrispondente alla scheda catastale a meno delle altezze dei locali indicate nella scheda (h. 2,70 piano primo e h. 2,80 piano secondo)  
Alla data del sopralluogo l'immobile in oggetto è risultato sostanzialmente corrispondente alla pratica edilizia a meno di quanto segue:  
Nella pratica edilizia viene indicata al piano primo un'altezza interna dei locali di h. 2,70 a meno della zona di ingresso ribassata ad h. 2,40.  
Nella pratica edilizia viene indicata al piano secondo altezza interna dei locali di h. 2,85.  
Nella pratica edilizia viene indicata la tamponatura interna della porta di accesso al piano secondo  
Diversamente:
  - non è stata realizzata la chiusura dall'interno della porta di ingresso a piano secondo;
  - tutti i locali a piano primo, anche il locale soggiorno-cucina risultano ribassati ad h. 2,46 circa, con ulteriori ampie cassonettature a soffitto in cartongesso, con apparecchi illuminanti ad incasso, che corrono da parte a parte.
  - i locali al piano secondo, i cui soffitti sono rivestiti in perlature lignee, presentano altezza di h. 2,80 circa per circa i 2/3 della superficie, mentre la restante parte verso le finestre è inclinata e presenta un'altezza a fine falda di circa h. 2,25
- Pertanto: al piano primo il locale soggiorno-cucina non soddisfa le altezze minime di legge vigenti (h. 2,70) per i locali abitativi (il locale bagno può avere h. 2,40, il disimpegno può avere h. 2,20); al piano secondo l'altezza media della porzione di locali inclinata sovrastante la scala a chiocciola fino alla parete finestrata (in entrambi i locali) non soddisfa le altezze minime di legge vigenti (h. 2,70) per i locali abitativi
- La scrivente ritiene pertanto opportuno applicare un coefficiente di correzione pari a 0,70 per il calcolo della superficie di tali porzioni di locali non abitativi (ved. tabella punto 8.1)

Pertanto l'eventuale futuro aggiudicatario (previa verifica dell'iter burocratico tramite proprio tecnico di fiducia in concerto con i tecnici comunali) dovrà provvedere tramite pratica edilizia a sanatoria onerosa indicando anche le porzioni di unità non abitabili ad uso diverso dall'abitativo (es: ripostiglio spp, disimpegno)

Tali documentazioni, comprese di oblazioni, diritti, parcelle professionali di tecnici abilitati, aggiornamento catastale hanno un costo indicativo di euro 3.000,00 circa

(il tutto fatte salve eventuali diverse future determinazioni degli organi preposti che non rilasciano pareri preventivi scritti)

Note: si ricorda che trattasi di fabbricati tipici delle corti padane, composti di volumi addossati gli uni agli altri, riadattati e modificati in epoche diverse, per i quali non si sono rinvenuti titoli edilizi edificatori e tantomeno documentazioni tecniche relative alle strutture portanti.

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto risulta azionato secondo il PGT di Senago come tessuto urbano consolidato, nuclei di antica formazione (NAF).

## 8 Descrizione - calcolo della consistenza

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto è posto in una ampia corte tipica dei centri rurali padani, composta di tanti piccoli edifici contigui e anche isolati, riadattati e modificati in epoche diverse

L'accesso al fabbricato avviene dalla grande corte comune.

Il piccolo fabbricato si compone di due piani fuori terra oltre al piano terra destinato a box.

L'edificio ha tetto doppia falda inclinata con facciate intonacate e tinteggiate di colore bianco e con porzioni di colore giallo.

La grande corte comune a tutti gli edifici che ivi si affacciano è sistemata a ghiaietto, è anche utilizzata a parcheggio non regolamentato da parte degli occupanti le unità che insistono sulla corte.

L'unità è composta: al piano primo, da piccolo disimpegno di ingresso, un locale soggiorno/cottura con scala a chiocciola di collegamento al piano secondo, un bagno finestrato parzialmente rialzato su gradino (attrezzato con lavabo, vaso, bidet, vasca e attacchi per lavatrice), un balcone. Al piano secondo si trovano due camere, la più piccola con accesso da quella principale ed un balcone. Il collegamento fra i piani avviene con scala chiocciola che parte dal soggiorno/cottura e arriva nella camera principale. La seconda camera ha anche accesso al corridoio e vano scale comuni. L'unità è mono affaccio ad est con balconi rivolti verso la grande corte comune.

Il piano primo risulta ribassato ad h. 2.46 circa, con ulteriori cassonettature in cartongesso con inserimento faretti.

I locali a piano secondo, i cui soffitti sono rivestiti in perlinature, presentano altezza di h. 2,80 circa per circa i 2/3 della superficie, mentre la restante parte verso le finestre è in leggera falda e presenta un'altezza in falda di circa h. 2,25 (si rimanda al punto 7 verifica edilizia)

### Caratteristiche descrittive sub. 3

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in stato di conservazione e manutenzione sufficiente, necessitando ammodernamenti negli impianti e nelle finiture; il fabbricato si presenta in condizioni modeste necessitante ammodernamenti.

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

*pavimenti:* in ceramica di colore chiaro di formato quadrato in tutti i locali, di colore blu in bagno  
condizioni: nella norma

*pareti:* intonacate e tinteggiate  
condizioni: nella norma

*soffitti:* rivestiti in cartongesso a piano primo, perlinati in legno al piano secondo  
condizioni: sufficienti

- Rivestimenti:** piastrelle di ceramica in bagno fino h 200 e nella zona cottura fino h 150  
Nel locale giorno alcuni tratti rivestiti con mattoncini tipo paramano  
condizioni: nella norma
- infissi:** finestre e porte finestre in legno con vetro camera  
condizioni: nella norma
- porte interne tipo a battente a struttura tamburata con finitura liscia colore noce,  
condizioni: nella norma  
2 porte di primo ingresso del tipo blindato pannellate sui due lati  
condizioni: nella norma
- impianti:**
- Impianto elettrico sottotraccia, a semplice vista non a norma, certificazioni non rinvenute, si consiglia verifica.
  - Impianto di riscaldamento e di produzione di ACS e autonomo con caldaia murale a gas, posta nell'ingresso, con radiatori in ghisa. Non rinvenute certificazioni, si consiglia verifica, anche per tubatura esalazione
  - Impianto gas per alimentazione fuochi cucina, certificazioni non rinvenute si consiglia verifica
  - impianto allarme non presente
  - impianto di raffrescamento parziale del tipo a split
  - impianto citofonico tipo citofono
- Fabbricato:** facciate intonacate e tinteggiate  
condizioni: modeste
- parti comuni** pareti intonacate a civile e tinteggiate, pavimentazione atrio e vano scale di vario genere e formato (marmette di granigliato - ceramica), pedate rampe sala in pietra grigia. Al momento del sopralluogo era mancante la luce nel vano scale comune e la serratura del portone di accesso non era funzionante.  
condizioni: assai modeste

(all. sotto D: rilievo fotografico, a cui si rimanda 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 (DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione catastale	Parametro mq	Sup. reale lorda <b>indicativa</b>	Coeff.	Sup. commerciale lorda <b>indicativa</b>
cat. A/4 sub 3 - porzioni locali ad abitativo	sup. lorda di pavimento	38,00	100%	38,00
locale giorno/cottura a piano 1 con altezze inferiori a 2,70 e porzioni locali al piano secondo con altezze inferiori a 2,70	sup. lorda di pavimento	28,00	70%	19,60
balconi	sup. lorda di pavimento	11,00	30%	3,30
<b>TOTALE</b>		<b>77,00</b>		<b>60,90</b>
			<b>arrotondati</b>	<b>61,00</b>

Note: tenuto conto della tolleranza di approssimazione delle schede e del rilievo (tolleranza del 2/4 %), ininfluenza 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 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, catasto di Milano; borsinoimmobiliare.it
- Osservatori del mercato:
  - o O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 1° semestre 2018 – D1 Periferica/SENAGO

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, la scrivente ritiene assegnare alla 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 catastale	Sup. commerciale lorda <b>Indicativa</b>	Valore unitario Euro/mq	Valore Complessivo
A/4 sub. 3	61,00	€ 1.050,00	€ 64.050,00

**€ 64.050,00**

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, la scrivente riporta un adeguamento della stima 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

#### 9.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

- **VALORE LOTTO 001 -** € 64.050,00
- Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per tutti i vizi e per eventuali differenze costi/oneri di sanatoria: -€ 3.202,50
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative: -€ 3.000,00
- Spese condominiali: non risulta condominio

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni **LIBERO** € 57.847,50  
**arrotondato** € **58.000,00**

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato € 46.400,00

**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 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.**

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, 01.03.2019

I'Esperto nominato  
**arch. Barbara Marchesi**

Si allegano i seguenti documenti:

**Allegato A**

- ispezione agenzia entrate e risposta degli uffici competenti, copia fac simile APE

**Allegato B**

- Nota di trascrizione del pignoramento;

- ispezione Agenzia Territorio Milano 2 mediante servizio di consultazione telematica per nominativi e immobili - sintetici + note - aggiornata alla data del 31.01.2019

**Allegato B1**

Copia conforme Atto di provenienza con nota di trascrizione; nota di trascrizione del precedente titolo al ventennio estratte dalla scrivente;

**Allegato C**

- Visura, scheda catastale ed estratto di mappa;

- istanza accesso atti, art. 26 prot. 2725 e integrazione prot. 5532 con tavola grafica allegata

**Allegato D**

- Rilievo fotografico lotto 001

invio perizia alle parti \*