

**Tribunale di Milano**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **FLAMINIA SPV SRL**

contro:

**N° Gen. Rep. 1187/2018**

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**Lotto 001**

**Unità Immobiliare - Rozzano, Via Arno n. 40**



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

**INDICE SINTETICO LOTTO 001: Bene in Via Arno n.40 – Rozzano (MI)**

**Dati Catastali**

**Corpo:** A

**categoria:** abitazione [A3]

**Dati Catastali:** foglio 5, particella 30, subalferno 701

**Possesso**

**Corpo A:** occupato dagli esecutati

**Creditori Iscritti**

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti diversi dal precedente:** EQUITALIA ESATRI S.p.A

**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:** € 79.000,00

Beni in **Rozzano (MI)**  
**Via Arno n. 40**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

**A** **Identificativo corpo:**

**Abitazione di tipo economico [A3] sifa in Rozzano (MI)- Via Arno n. 40**

Unità immobiliare posta al piano rialzato del fabbricato composta da un locale giorno/cottura, un piccolo disimpegno, un ripostiglio, una camera di dimensioni matrimoniali ed un bagno.

L'unità è sprovvista di cantina/solaio pertinenziale.

**Quota e tipologia del diritto**

[REDACTED], per proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED];  
[REDACTED] per proprietà per 1/2 in regime di comunione di [REDACTED]

**Pignoramento:** quota di 1/1 a favore di FLAMINIA SPV SRL

Comproprietari non esegutati:

nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati di Rozzano:**

**Intestazione:**

[REDACTED] per proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED];  
[REDACTED] per proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

**Abitazione di tipo economico: Fg. 5, Mapp. 30, Sub. 701, Cat A/3, classe 2, consistenza:** 3 vani, sup. catastale Tot 60 mq - sup. catastale Tot escluse aree scoperte 60 mq; Rendita € 232,41- VIA ARNO n. 40 piano: T.

Dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione nel Classamento del 06/11/2009 protocollo n. MI1026815 in atti dal 06/11/2009 Variazione di Classamento (n. 226181.1/2009);
- Variazione del 06/11/2008 protocollo n. MI0897837 in atti dal 06/11/2008 Diversa Distribuzione degli Spazi Interni- Variazione di Toponomastica (n. 74843.1/2008);
- Frazionamento del 16/07/1992 protocollo n. 204465 in atti dal 26/02/2001 Frazionamento per Trasferimento di Diritti (n. 115033.1/1992);
- Variazione del 01/01/1992 Variazione del Quadro Tariffario;
- Variazione del 11/04/1991 in atti dal 23/07/1991 Classamento (n. C00123/1990);
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

**Precedenti identificativi:** il sub. 701 del mapp. 30 deriva da Variazione del 06/11/2008 protocollo n. MI0897837 in atti dal 06/11/2008 Diversa Distribuzione Degli Spazi Interni- Variazione di Toponomastica (n. 74843.1/2008) con cui è stato soppresso il precedente sub. 501.

Il Sub. 501 del mapp. 30, fg. 5 deriva da:

- Frazionamento del 16/07/1992 protocollo n. 204465 in atti dal 26/02/2001 Frazionamento per Trasferimento di Diritti (n. 115033.1/1992) con cui è stato soppresso l'originario sub. 4 Il Sub. 4 del mapp. 30, fg. 5 deriva da:
- Variazione del 01/01/1992 Variazione del Quadro Tariffario;
- Variazione del 11/04/1991 in atti dal 23/07/1991 Classamento (n. C00123/1990);
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

**Coerenze dell'abitazione come da scheda da nord:**

unità di terzi, corridoio comune di accesso ed unità di terzi, mappale 296, Via Arno.  
Salvo errori e come meglio in fatto.

**Informazioni in merito alla conformità catastale:**

Alla data del sopralluogo (14/11/2018) l'immobile in oggetto è risultato sostanzialmente corrispondente alla scheda catastale presentata al N.C.E.U in data 06/11/2008, a meno della seguente modesta difformità:

- formazione di muretto basso anziché di spalletta in muratura a tutta altezza tra l'ingresso e la zona cottura.

*(All. N.3: ultima scheda catastale presentata al N.C.E.U in data 06/11/2008, elaborato planimetrico, visura catastale ed estratto di mappa)*

**2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

**Caratteristiche zona:** l'immobile oggetto di esecuzione è situato in frazione Quinto Stampi a Rozzano, Comune ubicato a sud di Milano.

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con sufficiente possibilità di parcheggio nelle immediate vicinanze. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

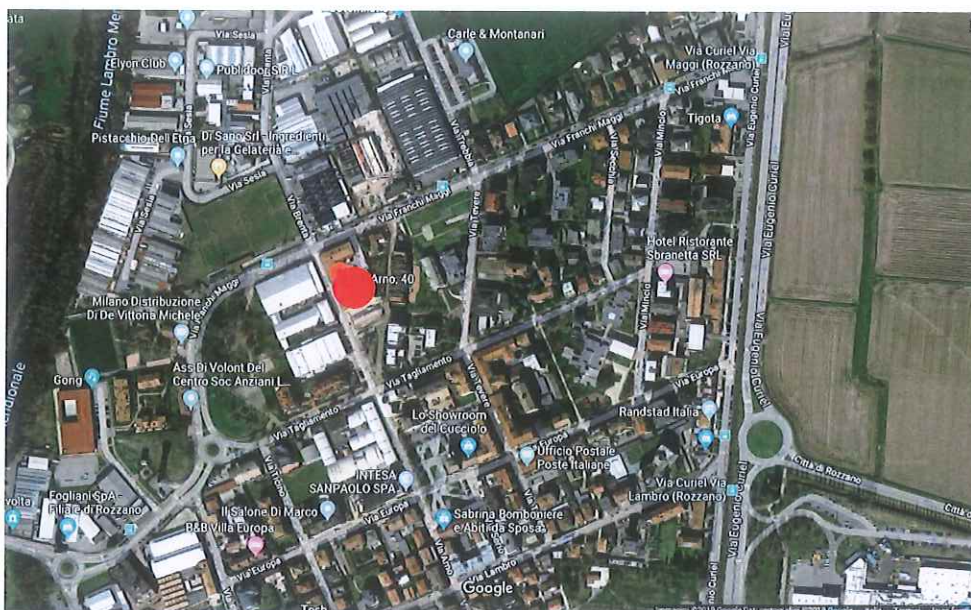
**Caratteristiche zone limitrofe:** prevalentemente residenziali

**Principali collegamenti pubblici:** Il territorio di Rozzano è lambito dalla tangenziale ovest di Milano.

Il comune di Rozzano è dotato di proprio servizio di trasporti pubblici ed è collegato a Milano della line di tram n. 15 dell'ATM, passando dalla stazione Metropolitana di Abbiategrasso M2.

**Servizi offerti dalla zona:** mediamente dotata di tutti i servizi con sufficiente presenza nelle vicinanze di attività commerciali al dettaglio, uffici pubblici, centri sportivi, banche, luoghi di culto ed aree a verde. Si segnala nelle immediate vicinanze il Centro Commerciale Fior-daliso.





Viste aeree della zona da Google Maps



### 3. STATO DI POSSESSO:

#### **Identificativi corpo: A**

Il sopralluogo è stato effettuato in data 14/11/2018.

Il bene è risultato, al momento del sopralluogo, occupato dai Sigg. ri Savasta Giuseppina Dora e Discardi Luca, esecutati; i signori hanno dichiarato di vivere nell'immobile con i di loro 3 figli minorenni.

- ✓ Dall'indagine effettuata presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate, alla data del 22/10/2018, non risultano in essere contratti di locazione/comodato, per gli immobili in oggetto, a nome dei debitori quali danti 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 18/09/2018, implementati dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo agli esecutati e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio di Milano 2, con estrazione di note, per nominativi e per immobile, alla data del 14/02/2019, 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 Milano 2; in data 18/02/2009 ai nn. 16033/3152** relativa ad **Ipoteca Volontaria – Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario** costituita con atto a firma della Dott. ssa Palombo Mirella Notaio in Milano (MI) in data 06/02/2009 Rep n. 58887/9759 a favore di BANCA POPOLARE DI INTRA S.P.A. con sede in VERBANIA (VB) cf. 00118720036, a carico dei **[REDACTED]**, esegutati, per la quota di ½ ciascuno di proprietà, gravante sulla piena proprietà dell'immobile oggetto della presente, correttamente identificato.

Importo capitale: € 130.000,00

Importo complessivo: € 234.000,00

Tasso interesse annuo 4,5%

Durata: 30 anni

**Iscrizione a Milano 2; in data 22/10/2009 ai nn. 141550/28326** relativa ad **Ipoteca Legale – A Norma Art. 77 DPR 29/09/1973 num. 602** costituita con atto in data 15/10/2009, Rep n. 14564/68 a favore di EQUITALIA ESATRI S.p.A. con sede in MILANO (MI), cf. 09816500152, a carico del solo Sig. **[REDACTED]** per quota di 5000/10000, gravante sulla quota di 5000/10000 dell'immobile in oggetto, correttamente identificato.

Importo capitale: € 41.478,24

Importo complessivo: € 82.956,48

###### 4.2.2 Pignoramenti:

**Pignoramento**: - **Atto di Pignoramento Immobiliare del 28/05/2018** rep. n. 18963 promosso da FLAMINIA SPV SRL con sede in ROMA (RM) cf. 13027601007, **Trascritto a Milano 2 in data 26/07/2018 ai nn. 101390/66717**, contro i Sig. **[REDACTED]** per quota di 1/2 ciascuno, gravante sulla quota di 1/1 dell'immobile in oggetto, correttamente identificato.

(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 nominativi e per immobile + note estratte dalla scrivente, all. N.4)*

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

#### **Identificativo corpo: A**

#### **Abitazione di tipo economico [A3] sita in Rozzano (MI)- Via Arno n. 40**

La scrivente ha provveduto a richiedere all'amministratore del condominio, Dott. Martelli, la situazione debitoria per l'immobile in capo ai debitori 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 degli esecutati con il Condominio, come da comunicazione mail con allegati (ai quali si rimanda) ricevuti dall'amministratore in data 11/02/2019, come segue:

#### **Spese scadute:**

- Totale Consuntivo gestione 17/18: € 1.700,00
  - Previsione gestione 18/19: € 1.497,00
- Totale € 3.197,00

#### **Spese di gestione condominiale:**

**Spese medie annue:** Euro 1.500,00/1.700,00 (come indicate dall'amministratore)

**Millesimi:** 11.88 (come indicati dall'amministratore)

L'amministratore riferisce che: " non ci sono cause private/condominiali in corso, non ci sono problematiche condominiali con i vicini, non ci sono spese straordinarie in previsione".

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

*(Comunicazione mail + allegati e Regolamento di Condominio 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:** si rimanda al regolamento di Condominio

#### **Attestazione Prestazione Energetica:**

L'immobile oggetto della presente, con impianto di riscaldamento Centralizzato, 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 18/09/2018, implementati dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo agli esecutati e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio di Milano 2, con estrazione di note, per nominativi e per immobile, alla data del 14/02/2019, si riporta quanto segue:

### 6.1. Attuali proprietari:

**[REDACTED]** in atto dichiaratisi coniugati in comunione legale dei beni) **[REDACTED]** con atto a rogito Notaio Dott. ssa Mirella Palombo di Milano (MI) in data 06/02/2009 n. 58886/9758 di rep, **trascritto a Milano 2 in data 18/02/2009 ai nn. 16032/9081.**

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

*(copia conforme atto reperita in Conservatoria e nota di trascrizione estratta dalla scrivente, all. N.2)*

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

6.2.1. **[REDACTED]** a piena proprietà del bene (allora ancora distinto con il sub. 501) è pervenuta dal sig. FODDIS Maurizio per compravendita a rogito Notaio Alberto Villa di Milano (MI) in data 22/01/2001 rep. 54623, **trascritto a Milano 2 in data 07/03/2001 ai nn. 20929/14679.**

6.2.2. Al Sig. FODDIS Maurizio la piena proprietà del bene (allora ancora distinto con il sub. 501) pervenne dal sig. GRECCHI Emilio per compravendita a rogito Notaio Sergio Todisco di Milano (MI) in data 03/03/1993 rep. 102.554, **trascritto a Milano 2 in data 02/04/1993 ai nn. 25113/17765.**

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

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Il fabbricato, di cui è parte l'immobile 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 Rozzano per la visione degli atti di fabbrica con tipi grafici e per eventuali successive pratiche edilizie:

- Autorizzazione per Esecuzione Lavori Edili N. 475 rilasciata al Sig. Grecchi Emilio dal Comune di Rozzano in data 04/08/1960 per "costruire un laboratorio con abitazioni"; Note: si riporta che i tipi grafici allegati al suddetto titolo autorizzativo non corrispondono allo stato attuale dei luoghi, bensì rappresentano un edificio analogo, ma speculare, rispetto a quello realizzato. Detta circostanza è verosimilmente ascrivibile ad una consuetudine ricorrente all'epoca di costruzione, per cui i grafici di progetto erano sommariamente descrittivi dell'opera; ciò nonostante fu rilasciato il certificato di Abitabilità.
- Certificato di abitabilità N. 475 rilasciato al Sig. Grecchi Emilio dal Comune di Rozzano in data 20/12/1961;
- Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili N. 702 rilasciata al Sig. Grecchi Emilio dal Comune di Rozzano in data del 30/07/1962 (a completamento della precedente Autorizzazione N. 475 del 1960) per "fabbricato ad uso abitazioni";



- Certificato di abitabilità N. 702 rilasciato al Sig. Grecchi Emilio dal Comune di Rozzano in data del 15/12/1963.

Successivamente, per l'immobile in oggetto, è stata presentata la seguente Pratica Edilizia:

- ❖ DIA del 24/12/2001 Prot. n. 39090 presentata dal [REDACTED] per "ridistribuzione servizi igienici e ridistribuzione funzionale dei locali".

(Istanza Accesso atti, Autorizzazione per Esecuzione Lavori Edili N. 475 del 04/08/1960 + stralcio tipi grafici significativi; Certificato di abitabilità N. 475 del 20/12/1961, Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili N. 702 del 30/07/1962 + stralcio tipi grafici significativi, Certificato di abitabilità N. 702 del 15/12/1963, DIA del 24/12/2001 Prot. n. 39090 + stralcio tipi grafici; all N. 3- Pratiche edilizie)

#### 7.1 Conformità edilizia, catastale e urbanistica:

**Identificativo corpo: A**

**Abitazione di tipo economico [A3]**

Alla data del sopralluogo (14/11/2018) l'immobile in oggetto è risultato corrispondente alla scheda catastale presentata al N.C.E.U in data 06/11/2008 ed ai tipi grafici allegati all'ultima pratica edilizia del 2001, a meno della seguente modesta difformità:

- formazione di muretto basso anziché di spalletta in muratura a tutta altezza tra l'ingresso e la zona cottura.

La suddetta modifica non rappresenta una irregolarità edilizia non incidendo su alcun parametro ma, per completezza di informazione, andrebbe indicata nella scheda.

Pertanto l'eventuale futuro aggiudicatario potrà provvedere all'aggiornamento catastale dell'unità tramite procedura Docfa ad un costo indicativo, compresi diritti e parcelle professionali di tecnici abilitati, di Euro 500,00.

Il fabbricato, di cui sono parte i beni in oggetto, è azzonato, secondo il PGT di Rozzano, in città consolidata per insediamenti residenziali -tessuto residenziale disomogeneo saturo.

### 8-Descrizione - calcolo della consistenza

L'immobile oggetto della presente relazione si trova a Rozzano, Comune posto a sud di Milano, in Via Arno n. 40, frazione Quinto Stampi, facente parte di un fabbricato condominiale realizzato all'inizio degli anni '60.

Il complesso condominiale è costituito da un edificio con sagoma a "C", composto da una stecca principale, prospiciente la via Arno, e da una stecca secondaria, arretrata rispetto al fronte strada, e collegata con la prima mediante un corpo basso, costituito dal solo piano terra.

La microzona è caratterizzata dalla presenza di palazzine di contenuta volumetria, con alternanza di fabbricati bassi, di due o tre piani fuori terra, e fabbricati di media altezza, di circa quattro o cinque piani.

Il corpo di fabbrica prospiciente sulla via Arno, in cui è l'unità oggetto di stima, privo di portineria e di ascensore, ha copertura a falde e consta di tre piani fuori terra, oltre ad un piano seminterrato e ad un piano sottotetto adibito a solai; complessivamente (dal sommario esame a semplice vista) si presenta in condizioni sufficienti.

Il prospetto lungo la via Arno è decorato con rivestimenti lapidei alternati a campiture di intonaco sui toni del castano. I balconi di facciata hanno sagoma irregolare e parapetti in ferro con bacchette a disegno di tipo semplice.

L'unità immobiliare è posta al piano terra/rialzato del fabbricato con accesso da vano scala

comune e con singola esposizione, a sud-ovest su Via Arno; è risultata composta, al momento del sopralluogo, da un locale giorno/cottura, un piccolo disimpegno, un ripostiglio, un bagno finestrato (attrezzato con lavabo, vaso, bidet, vasca ed attacchi lavatrice) ed una camera di dimensioni matrimoniali. Altezza interna netta mt. 3,00 circa.

L'unità è sprovvista di cantina/solaio pertinenziale.

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

### 8.1- Caratteristiche descrittive Sub. 701:

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.

<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	finitura: intonaco + mani di pittura condizioni: nella norma
<i>Pareti (interne):</i>	finiture: intonaco + mani di pittura condizioni: nella norma (ad eccezione di alcune porzioni necessitanti di ripristino con nuova imbiancatura)
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	Rivestimento in piastrelle di ceramica; ubicazione: sotto pensili parete cottura e bagno condizioni: sufficienti
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di ceramica; ubicazione: locale giorno e notte condizioni: nella norma
	materiale: piastrelle tipo marmo; ubicazione: bagno condizioni: sufficienti
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta e singola a battente materiale: serramenti in alluminio con vetri doppi + tapparelle in pvc a protezione; condizioni: nella norma
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: ad anta singola scorrevole interno muro in legno ed inserti con inserti in vetro satinato e di tipo a libro in legno in bagno; condizioni: nella norma
<i>Porta di primo e di secondo ingresso:</i>	tipologia e materiale: di tipo mezzo blindato pannellata in legno laminato sulle due facce; condizioni: sufficiente
<i>Impianti:</i>	
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia Certificazioni: NON rinvenute; si consiglia verifica
<i>Idrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: apparecchi sanitari e lavello cucina
<i>Acqua calda sanitaria (impianto):</i>	tipologia: Autonomo, alimentato da caldaia a gas ubicata in bagno; Certificazioni: NON rinvenute; si consiglia verifica

Termico (impianto): tipologia: Centralizzato  
diffusori: caloriferi  
condizioni: nella norma

Rivestimento facciata su strada (componente edilizia): Facciate: con rivestimenti lapidei alternati a campiture di intonaco sui toni del castano.  
condizioni: sufficienti  
Balconi: e parapetti in ferro con bacchette a disegno di tipo semplice.  
condizioni: sufficienti

Scala condominiale (componente edilizia): tipologia: doppia rampa e rampa singola per accesso al Piano rialzato  
rivestimento gradini vano scala ed atrio ingresso: in marmo.  
Condizioni: sufficienti

Portone di ingresso al fabbricato: tipologia e materiale: doppia anta in alluminio e vetro;  
Condizioni: sufficienti

Portineria: assente

Ascensore: assente

Citofono (impianto): presente (rotto al momento del sopralluogo)

Stato di conservazione interna del bene: Nella norma

Stato di conservazione e manutenzione parti comuni: Sufficienti

\*\*\*\*\*

## 8.2- Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie "lorda commerciale" dell'unità, di circa 60 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 lorda mq circa	Coeff.	Superficie commerciale lorda mq circa
Unità immobiliare P.T	sup lorda di pavimento	60,30	100%	60,30
		<b>60,30</b>		<b>60,30</b>
				<b>Arrot. 60,00</b>

\*\*\*\*\*

## 9 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 9.1 Criterio di stima:

La sottoscritta esperta, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto: 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.

È 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 zona per tipologie consimili e nel medesimo fabbricato, portale aste tribunale di Milano per immobili nella zona e nel medesimo fabbricato, borsino immobiliare.it;

- Osservatori del mercato:
  - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 1° semestre 2018 piazza di Rozzano: Periferica – Quinto Stampi

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, la scrivente ritiene di assegnare alla piena proprietà dell'unità immobiliare descritta nella presente relazione, valutata per la sua attuale, intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie; nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentata all'ispezione peritale, tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta e della particolarità di una vendita giudiziaria, (esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice e sommario sopralluogo visivo, nei limiti del mandato ricevuto) con le eventuali spese tecniche di regolarizzazione edilizia/catastale e le eventuali spese condominiali insolute relative ai soli ultimi due anni di esercizio aggiornate rispetto alla data di aggiudicazione (decreto di trasferimento) a carico dell'acquirente, il seguente più probabile valore venale attuale a corpo e non a misura:

### 9.3 VALUTAZIONE LOTTO UNICO:

Stima sintetica comparativa parametrica

Destinazione	Sup. commerciale lorda circa mq	Valore unitario Euro/mq	Valore Complessivo
A/3 sub. 701	60,00	€ 1.450,00	€ 87.000,00
			<b>€ 87.000,00</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 valutato a corpo e non a misura.

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, la scrivente riporta un 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.

#### 9.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

• <b>VALORE LOTTO UNICO</b>	€ 87.000,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita; per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e di eventuali differenze costi/oneri di sanatoria:	-€ 4.350,00
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 500,00
• Spese condominiali insolute nel biennio come fornite dall'amministratore	-€ 3.197,00

N.B.: si ricorda che il futuro acquirente dovrà acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione (decreto di trasferimento), ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati, se dovuti.

Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni € 78.953,00

#### Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni - LIBERO

**arrotondato**

**€ 79.000,00**

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfetario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

\*\*\*\*\*

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, 26 febbraio 2019

l'Esperto nominato  
arch. Cristina Marchesi

Si allegano i seguenti documenti:

#### **Allegati N.1**

Duplo Nota di trascrizione del pignoramento;  
Verbale di sopralluogo;

#### **Allegati N.2**

Copia conforme Atto di provenienza + note di trascrizione dei titoli estratte dalla scrivente.

#### **Allegati N.3**

Scheda catastale, elaborato planimetrico, visura catastale ed estratto di mappa

#### **Allegati N.3 – Pratiche edilizie**

Istanza Accesso atti, Autorizzazione per Esecuzione Lavori Edili N. 475 del 04/08/1960 + stralcio tipi grafici significativi; Certificato di abitabilità N. 475 del 20/12/1961, Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili N. 702 del 30/07/1962 + stralcio tipi grafici significativi, Certificato di abitabilità N. 702 del 15/12/1963, DIA del

24/12/2001 Prot. n. 39090 + stralcio tipi grafici

**Allegati N.4**

Ispezione Agenzia Territorio di Milano 2 per nominativi e per immobile mediante servizio di consultazione telematica + Note estratte dalla scrivente.

**Allegati N.5**

Ispezione Agenzia delle Entrate e risposta uffici competenti;

Pendenze condominiali e Regolamento di Condominio ricevuti dall'amministratore.

**Allegati N.6- Ril Fotografico**

Fotografie esterne ed interne.

Attestazione dell'invio della perizia alle parti