

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da – **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA**

contro:

RG. 2022/2018

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ssa G. Mennuni**

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: Bene in Piazza Pompeo Castelli n. 1- Milano - 20156

Dati Catastali

Corpo: A

categoria: abitazione [A3]

Dati Catastali: Fg. 123, particella 260, sub 18

Possesso

Corpo A: libero

Creditori Iscritti diversi dal precedente

Corpo A: EQUITALIA ESATRI SPA, ESATRI ESAZIONE TRIBUTI SPA, CONDOMINIO DI PIAZZA POMPEO CASTELLI 1

Comproprietari non eseguiti

Corpo A: nessuno

Continuità delle trascrizioni

Corpo A: NO - risultano mancanti accettazioni di eredità da parte degli eseguiti

Prezzo al netto delle decurtazioni

Corpo: A

Prezzo da libero quota di 1/1: € 168.000,00

Beni in Milano
Piazza Pompeo Castelli n. 1- Milano - 20156 (MI)

Trattasi di N. 1 unità immobiliare a destinazione residenziale posta in Piazza Pompeo Castelli n. 1 a Milano.

LOTTO UNICO - sub. 18

Unità sub.18 posta nel fabbricato civico n. 1 di Piazza Pompeo Castelli, al piano terzo, di due locali oltre servizi.

PREMESSE:

Per mancata evasione di aggiornamento abbinamento scheda da parte degli uffici preposti del catasto, la scheda catastale abbinata all'unità in oggetto (di cui al Fg 126 mapp. 260 sub. 18 piano 3) presente a Sistema Telematico è risultata essere ancora quella presentata in data 22.09.1939 n. 2069017 raffigurante anche un vano cantina.

Diversamente, come da stato di fatto e come da rogito di provenienza ai danti causa gli esecutati del 1979 reperito dalla scrivente, l'unità in oggetto "è censita al NCEU alla partita 50790 Fg 126 mapp. 260 sub. 18...variato con scheda presentata e registrata all'U.T.E di Milano il 12.02.1979 al n. 2752" (trattasi variazione per stralcio vano cantina)

- o Pertanto la scrivente ha reperito detta scheda e detta denuncia di variazione per stralcio vano cantina, provvedendo a presentare foglio di osservazioni agli uffici competenti per far "lavorare" detta variazione ed abbinare così a sistema la scheda catastale corretta.

Alla data della presente si è ancora in attesa che gli uffici preposti provvedano ad evadere quanto richiesto.

- Con riserva di immediata integrazione non appena gli uffici competenti del Catasto avranno provveduto ad evadere quanto richiesto.

Note: La visura catastale storica per immobile indica correttamente già solamente il piano 3 e nei dati derivanti si dà atto della variazione (altre cause di variazione del 09/02/1979 in atti dal 21/09/1988 n. 2752/1979)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo A - Sub. 18

Quota e tipologia del diritto

- Proprietà per 1/2

- Proprietà per 1/2 di

- Pignoramento gravante sulla quota di 1/2 di

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:

intestazione:

Descrizione:

Comune di Milano

Abitazione di tipo economico: Fg. 126, Mapp. 260, Sub. 18, Cat A/3, zona cens 2- classe 2, consistenza 4 vani - sup. catastale totale 79 mq, escluse aree scoperte 78 mq - rendita € 392,51 - Piazza Pompeo Castelli n. 1 piano 3

Derivante da:

- variazione del 09-11-2015 inserimento in visura dei dati di superficie
- variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario
- altre cause di variazione del 09/02/1979 in atti dal 21/09/1988 (n. 2752/1979)
- impianto meccanografico del 30/06/1987

Informazioni in merito alla conformità catastale:

- o Alla data del sopralluogo (04.03.2019) l'immobile in oggetto è risultato parzialmente corrispondente alla scheda catastale in atti al NCEU del 12-02-1979 n. 2752 come segue:
il locale cucina è stato messo in comunicazione con il locale adiacente attraverso la demolizione del tavolato separato solo da una piccola porzione di muretto basso, realizzando così uno spazio soggiorno/cucina

Coerenze:

Piazza Castelli, Via Airaghi, alta unità, pianerottolo comune, altra unità.
Salvo errori e come meglio in fatto.

Note: si richiama quanto esposto in premesse al riguardo della scheda catastale

(All. C: schede catastali in atti al NCEU del 1939 e 1979 reperite dalla scrivente, denuncia di variazione, visure catastali storiche, estratto di mappa.)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

La proprietà pignorata è compresa in un complesso residenziale composto da un edificio multipiano, edificato in cortina su un lotto d'angolo affacciato su piazza Pompeo Castelli da cui avviene l'accesso e sulla Via Cesare Airaghi.

Zona semi periferica nord/ovest di Milano posta al termine di Via Mac Mahon.

Area urbanistica:

a traffico di attraversamento, con media possibilità di parcheggio.

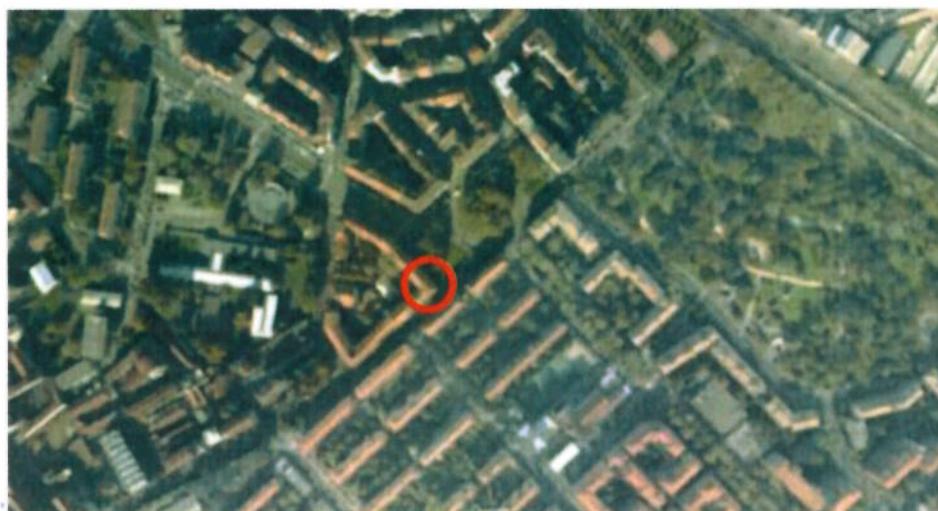
La zona è caratterizzata da una medio-alta densità edilizia a carattere prevalentemente residenziale di tipo medio - economico, completamente urbanizzata ed allacciata a tutte le infrastrutture e servizi primari e secondari.

Principali collegamenti pubblici:

Il complesso è facilmente raggiungibile e ben collegato dalle linee tram 12-19; stazione passante ferroviario di villa Pizzone; svincolo autostradale di viale Certosa.

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 04 marzo 2019, si recava sul posto, unitamente al Custode nominato e a seguito di accesso forzoso, procedeva ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto con rilievo metrico, a vista e fotografico.

Si rimanda al verbale del Custode nominato già in atti.

L'unità al sopralluogo è risultata libera ma parzialmente ingombra di arredi ed oggetti.

- Dall'indagine effettuata presso l'Agenzia delle Entrate, la stessa ha comunicato che non risultano contratti di locazione o comodato in essere danti causa gli esecutati relativi all'unità immobiliare in oggetto.

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

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dal certificato notarile al ventennio in atti, facente stato al 29.11.2018, implementato dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo ai danti causa gli esecutati e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister presso l'Agenzia del Territorio Milano alla data 15.05.2019 senza restrizioni per nominativi ed immobili al ventennio 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:

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

4.2.1 Iscrizioni:

- ✓ **Ipoteca legale** - Iscritta a Milano 1 in data 31.08.2009 ai nn. 51187/9983, atto del 26.08.2009 rep. 10805/68 a favore di EQUITALIA ESATRI SPA con sede in Milano c.f. 09816500152 a carico di _____ per quota di $\frac{1}{2}$ dell'unità sub 18
Capitale euro 329.311,41
Importo complessivo euro 658.622,82
Tasso interesse annuo 8,4%
- ✓ **Ipoteca legale** - Iscritta a Milano 1 in data 11.05.2009 ai nn. 23328/4613, atto del 05.05.2009 rep. 6652/68 a favore di EQUITALIA ESATRI SPA con sede in Milano c.f. 09816500152 a carico di _____ per quota di $\frac{1}{2}$ dell'unità sub 18
Capitale euro 86.567,16
Importo complessivo euro 173.134,32
Tasso interesse annuo 8,4%
- ✓ **Ipoteca legale** - Iscritta a Milano 1 in data 16.11.2006 ai nn. 94624/20080, atto del 30.10.2006 rep. 15074/68 a favore di ESATRI ESAZIONE TRIBUTI SPA con sede in Milano c.f. 09816500152 a carico di _____ per quota di $\frac{1}{2}$ dell'unità sub 18
Capitale euro 9.636,02
Importo complessivo euro 19.272,04

- ✓ **Ipoteca legale** - Iscritta a Milano 1 in data 04.10.2005 ai nn. 74546/17586, atto del 22.09.2005 rep. 21398/68 a favore di ESATRI ESAZIONE TRIBUTI SPA con sede in Milano c.f. 09816500152 a carico di _____ per quota di $\frac{1}{2}$ dell'unità sub 18
Capitale euro 17.191,81
Importo complessivo euro 34.383,62

- ✓ **Ipoteca giudiziale** - Iscritta a Milano 1 in data 28.09.2004 ai nn. 76420/15569, atto del Tribunale di Milano del 10.05.2004 rep. 23232 a favore di CONDOMINIO DI PIAZZA POMPEO CASTELLI 1 con sede in Milano c.f. 80335630150 a carico di _____ sulla proprietà per quota di $\frac{1}{1}$ dell'unità sub 18
Capitale euro 5.464,15
Importo complessivo euro 6.138,67
Spese euro 674,52
Note: viene indicata la quota di proprietà di $\frac{1}{1}$ anziché $\frac{1}{2}$

- ✓ **Ipoteca volontaria** - Concessione a Garanzia Di Mutuo Fondiario - Iscritta a Milano 1 in data 21.05.2003 ai nn. 45434/7563, atto del 12.05.2003 rep. 4969, notaio Melli Vincenzo di Cinisello Balsamo, a favore di BANCA DEL MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. con sede in Siena c.f. 00884060526 a carico di _____
Capitale euro 60.000,00
Importo complessivo euro 120.000,00
Tasso interesse annuo 4,464%
Durata anni 20

4.2.2 Pignoramenti:

- ✓ **Pignoramento:** - Atto di Pignoramento Immobiliare del 16.10.2018 rep. 35356/2018 trascritto a Milano 1 il 29.11.2018 ai nn. 90935/62609 promosso da SIENA MORTGAGES 07-5 SPA con sede in Conegliano (TV) c.f. 13443880151 a carico degli esecutati

- ✓ **Pignoramento:** - Atto di Pignoramento Immobiliare del 11.12.2017 rep. 4253 trascritto a Milano 1 il 26.03.2018 ai nn. 24552/17509 promosso da CONDOMINIO DI PIAZZA POMPEO CASTELLI 1 con sede in Milano c.f. 80335630150 a carico degli esecutati

Altre trascrizioni:

nessuna

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti

Effettuata dalla scrivente al 15.05.2019. Non si rilevano ulteriori formalità rispetto alla certificazione ipotecaria in atti facente stato al 29.11.2018

Misure Penali

Nessuna risultante dai RR.II

(all. B: ispezione Agenzia Territorio Milano 1 mediante servizio di consultazione telematica per immobili e nominativi con estrazione di note - aggiornata alla data del 15.05.2019)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE: (Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri):

Situazione condominiale, spese scadute, eventuali problematiche:

La scrivente ha provveduto a richiedere a mezzo mail all'amministrazione del condominio "STEFANIA COMITE" la posizione debitoria per l'immobile in oggetto, relativa ai soli ultimi due anni di esercizio e le spese medie annuali per ogni unità ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, copia del regolamento condominiale, indicazioni dei millesimi dell'unità, copia delle eventuali certificazioni di conformità degli impianti condominiali se presenti, indicazioni circa la presenza o meno di cause in corso, eventuali interventi di manutenzione straordinaria deliberati o da deliberare, eventuali problematiche strutturali, eventuali altre informazioni da riportare all'eventuale futuro acquirente.

- Si riporta quanto segue, come da riscontro a mezzo mail con documentazione ricevuta, alla data del 14.03.2019 alla cui lettura si rimanda:

Spese insolute anno 2019 euro 1.802,93

Spese insolute anno 2018 euro 2.279,17

Totale insoluto euro 4.079,10

Millesimi di proprietà 28,25

Spese medie annue: da un minimo di euro 2000,00 ad un massimo di euro 2900,00 (ultime 4 annualità)

Al riguardo delle gestioni straordinarie, l'amministratore riporta quanto segue:

GEST. STRAORD. FACCIATE: Nulla per l'anno in corso e precedente, le rate sono terminate nel 2017, la gestione ad oggi non è chiusa, scaturirà sicuramente un conguaglio (vedere estratto conto allegato);
GEST. STRAORD. VALVOLE E RIPARTITORI: La rateizzazione è partita dal 2017, fino al 2021, la rate della gestione attuale e pregressa sono relative al 2018 per € 432,65, la rata del 2019 scadrà il 30/09 (vedere estratto conto allegato);

GEST. STRAORD. SISTEMA ANTICADUTA (LINEE VITA): La rateizzazione è partita nel 2018 e terminata nello stesso anno, quindi entrambe le rate sono dovute per € 188,52 (vedere estratto conto allegato);

Il riscaldamento ha valvole e ripartitori quindi una parte della spesa andrà per consumo;

vi sono in programma sostituzione citofoni e piccoli interventi di varia natura (in esempio sostituzione vetri, imbiancatura scale ... ma nulla di deliberato)

Verrà fatto il CIS entro il 2019

eventuali altre informazioni da riportare all'eventuale futuro acquirente:

"entro un breve periodo tre /quattro mesi si venderà una porzione di sottotetto a un condomino, quindi parte comune, tutti i condomini hanno deliberato per la vendita, stiamo procedendo con le pratiche "

(all. sotto A, mail di richiesta, mail di risposta ricevuta, regolamento di condominio, estratti conto)

Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri

Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire c/o l'Amministratore del Condominio 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

Attestazione Prestazione Energetica:

L'immobile oggetto della presente sub 18, con impianto di riscaldamento centralizzato è risultato, come da consultazione al CEER, non provvisto di Attestato di Prestazione Energetica,

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dal certificato notarile al ventennio in atti, facente stato al 29.11.2018, implementato dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo ai danti causa gli esecutati e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister presso l'Agenzia del Territorio Milano alla data 15.05.2019 senza restrizioni per nominativi ed immobili al ventennio con estrazione di note si riporta quanto segue:

6.1. Attuali e precedenti proprietari al ventennio:

- o Al ventennio l'unità era di proprietà di [redacted] la acquistata con atto notaio Saverio Romagnoli **trascritto a Milano 1 il 08.03.1979 ai nn. 9931/8833**

Stralcio dal rogito:

"l'unità in oggetto è censita al NCEU alla partita 50790 Fg 126 mapp. 260 sub. 18...variato con scheda presentata e registrata all'U.T.E di Milano il 12.02.1979 al n. 2752"

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

- o In forza di successione legittima in morte di [redacted] nuncia di Successione **trascritta a Milano 1 il 19.02.2002 ai nn. 11677/8246**. il bene passa a [redacted]
Non risulta trascrizione di accettazione tacita/espressa di eredità

- o In forza di successione legittima in morte di [redacted] Denuncia di Successione **trascritta a Milano 1 il 04.02.2004 ai nn. 70133/42900** il bene passa agli esecutati [redacted] per quota di ½ ciascuno
Non risulta trascrizione di accettazione tacita/espressa di eredità

(all.B1: copia conforme atto di provenienza e note di trascrizioni dei titoli estratte dalla scrivente)

7. PRATICHE EDILIZIE:

La porzione di fabbricato di cui è parte il bene in oggetto è stato edificato, anteriamente al 1 settembre 1967, (ante 1942) in virtù dei seguenti titoli edilizi, come rinvenuto presso gli uffici del Comune di Milano a seguito di istanza accesso atti edilizi.

- o Nulla Osta per opere edilizie rilasciato in data 23.10.1933 N. 2201 atti 157051/933 per costruzione fabbricato ad uso abitazione
- o Licenza di Occupazione n. 329 rilasciata in data 04.04.1935, atti 3674/5982/935

Non risultano eventuali successive modifiche per l'unità in oggetto, come da lettera ricevuta dagli uffici di nulla figura

Per completezza di informazione si riporta che successivamente è stata realizzata la adiacente porzione di fabbricato più bassa, con Nulla Osta rilasciato in data 05.06.1934 atti 81107/1934 e con Licenza di Occupazione n. 688 rilasciata in data 25.07.1936 atti 25885/3719/1936

(allegati sotto C: istanza accesso atti, Licenza di occupazione n. 329, verbale terza visita, stralci tipi grafici significativi allegati al verbale di terza visita, Licenza occupazione n. 688)

7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale

Alla data del sopralluogo (04.03.2019) il bene in oggetto è risultato parzialmente corrispondenti alle schede catastali ed ai tipi grafici allegati ai titoli edilizi come segue:

il locale cucina è stato messo in comunicazione con il locale adiacente attraverso la demolizione del tavolato separato solo da una piccola porzione di muretto basso, realizzando così uno spazio soggiorno/cucina

Pertanto il futuro aggiudicatario (previa verifica dell'iter burocratico tramite proprio tecnico di fiducia in concerto con i tecnici comunali) dovrà provvedere alla presentazione di pratica edilizia a sanatoria onerosa per regolarizzare le modifiche riscontrate.

Tali documentazioni, comprese di obiazioni, diritti, parcelle professionali di tecnici abilitati e aggiornamento catastale hanno un costo indicativo dai 2.500,00 ai 4.000,00 euro. Si ritiene pertanto riportare un costo indicativo medio di euro 3.300,00 circa.

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

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto risulta azionato secondo le norme del PGT di Milano in ambiti ARU tessuto di rinnovamento urbano titolo II capo III, art 17.2 tessuti di rinnovamento urbano

8 Descrizione - calcolo della consistenza

Il complesso immobiliare di cui è parte l'unità immobiliare in oggetto, con accesso da Piazza Pompeo Castelli è composto da un fabbricato parte di 6 piani fuori terra e parte di 4 piani fuori terra, edificato in cortina in posizione d'angolo.

Sub. 18:

L'edificio di tipo condominio multipiano ha facciate intonacate e tinteggiate con porzioni di cemento decorativo e tetto a doppia falda inclinata e cortile interno.

L'unità in oggetto è posta al piano terzo, identificata con il n. 16 sulla porta, dotata di doppio affaccio d'angolo verso la Piazza Pompeo Castelli e la Via Airaghi, composta da un disimpegno di ingresso/corridoio, un locale soggiorno/cucina, una camera da letto, un bagno finestrato, due balconi.

H interna 333 cm ca.

Caratteristiche descrittive

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in stato di conservazione e manutenzione nella norma, 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, piacchette imp. elettrico ecc) potrebbe non essere disponibile all'immissione in possesso perché precedentemente asportati.

pavimenti: piastrelle tipo ceramica/grès porcellanato in tutti i locali, posato su pavimento preesistente.
condizioni: nella norma

pareti e soffitti: intonacati e tinteggiati
condizioni: parte nella norma parte da ammodernare
note: si rileva nel locale camera presenza di pregresse infiltrazioni/muffa su una parete;
scrostamento porzione soffitto in bagno

Rivestimenti: piastrelle di ceramica in bagno e zona cottura
condizioni: nella norma

infissi: finestre e porte finestre in legno con vetro semplice; in alluminio con vetro camera nel primo locale; con tapparelle avvolgibili pvc
condizioni: nella norma quelle con vetrocamera, da ammodernare quelle dell'epoca

porte interne tipo a doppio battente in legno e vetro dell'epoca dell'edificazione a soffitto in pvc in bagno
condizioni: da ammodernare

porta di primo ingresso del tipo a doppio battente non blindato dell'epoca dell'edificazione
condizioni: da ammodernare

Impianti:

- Impianto elettrico sottotraccia, a semplice vista a non norma; certificazioni non rinvenute, si consiglia verifica.
- Impianto di riscaldamento centralizzato con termosifoni in alluminio e anche in alluminio con termo-valvole, certificazioni non rinvenute si consiglia verifica.
- Impianto gas per alimentazione fuochi cucina, certificazioni non rinvenute si consiglia verifica, contatore posto all'interno dell'abitazione.
- Impianto di produzione di acs autonomo con boiler elettrico certificazioni non rinvenute si consiglia verifica
- Impianto di climatizzazione non presente.
- Impianto citofonico tipo citofono

Ascensore: presente

Fabbricato: facciate intonacate a civile e tinteggiate
condizioni: nella norma
atrio e disimpegno con pavimentazione tipo palladiana di marmo, rivestimenti in intonaco
condizioni: nella norma

(si rimanda al rilievo fotografico all. sotto D per una descrizione più esaustiva)

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

....

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 <u>circa</u>	Coeff.	Sup. commerciale lorda <u>circa</u>
abitazione sub 18	sup. lorda di pavimento	73,80	100%	73,80
balconi	sup. lorda di pavimento	3,20	30%	0,96
TOTALE		77,00		74,76
			arrotondati	75,00

Note: tenuto conto della tolleranza di approssimazione delle schede e del rilievo (tolleranza del 2/3 %), influente ai fini della stima.

Si ricorda che il bene viene venduto a corpo e non a misura

9 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

9.1 Criterio di stima:

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

- 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 rego-

larità 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 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 e nel medesimo complesso per tipologie consimili; portale aste tribunale per immobili in zona, borsinoimmobiliare.it
- Osservatori del mercato:

O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 2° semestre 2018 – D30 microzona 0 - MILANO Periferica/MUSOCCO, CERTOSA, EXPO, C.NA MERLATA

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

9.3 VALUTAZIONE LOTTO 001:

Stima sintetica comparativa parametrica

Destinazione catastale	Sup. commerciale lorda circa	Valore unitario Euro/mq	Valore Complessivo
A/3 sub. 18	75,00	€ 2.400,00	€ 180.000,00
			€ 180.000,00

9.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Attenendosi a quanto richiesto, 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

• VALORE LOTTO 001	€ 180.000,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per eventuali differenze costi/oneri di sanatoria :	-€ 9.000,00
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 3.300,00
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO	€ 167.700,00
	arrotondato
	€ 168.000,00

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.

Note: al Punto 5 della presente, come da quesito, sono state indicate:

- le spese condominiali insolute nel biennio in corso (come riferite dall'amministratore)
- le spese medie annue (come riferite dall'amministratore del condominio)

Si demanda all'III.mo GE per l'eventuale decurtazione delle suddette spese

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, 15.05.2019

l'Esperto nominato
arch. Barbara Marchesi

Si allegano i seguenti documenti:

Allegato A

- ispezione agenzia entrate e risposta degli uffici competenti; mail di richieste all'amministratore di condominio e mail di risposta, estratti conto, regolamento di condominio

Allegato B

- Nota di trascrizione del pignoramento;
- ispezione Agenzia Territorio Milano 1 mediante servizio di consultazione telematica per nominativi e immobili - aggiornata alla data del 15.05.2019

Allegato B1

Copia conforme Atto di provenienza con nota di trascrizione; note di trascrizioni delle denunce di successione;

Allegato C

- Visure storiche, schede catastali, estratto di mappa;
- istanza accesso atti, Licenza di occupazione n. 329, verbale terza visita, stralci tipi grafici significativi allegati al verbale di terza visita, Licenza occupazione n. 688

Allegato D

- Rilievo fotografico

invio perizia alle parti