

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: UNICREDIT SPA

contro: ~~XXXXXXXXX~~ + ~~XXXXXXXXXX~~

RG. 477/2013

Giudice Delle Esecuzioni: Dott. ssa Simonetta Scirpo

<p>RAPPORTO DI VALUTAZIONE Lotto 001</p>
--



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

INDICE SINTETICO LOTTO 001: Beni in Via Cascina Serbelloni n. 10/A – Pregnana Milanese – 20010

Dati Catastali

Corpo: A

Categoria: abitazione [A3]

Dati Catastali: Fg 9, particella 82, sub 701

Possesso

Corpo A: occupato dagli esecutati

Creditori Iscritti diversi dal procedente

Corpo: A

Creditori Iscritti: BIPIELLE GESTIONE CREDITO

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 € 81.000,00

Prezzo da occupato quota 1/1 € 64.800,00

**Beni in Pregnana Milanese
Unità posta in Via Cascina Serbelloni n. 10/A
Pregnana Milanese – 20010 (MI)**

Trattasi di piena proprietà di N. 1 unità immobiliare a destinazione abitazione, in Via Cascina Serbelloni 10/A Pregnana Milanese (MI) posta in contesto tipo piccolo borgo agricolo periferico

LOTTO 001 Via Cascina Serbelloni 10/A- Pregnana Milanese - SUB. 701

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Porzione di fabbricato da cielo a terra, identificata con il mappale 82, come segue:
Appartamento ad uso abitazione disposto su due piani collegati fra loro da scala interna, composto al piano terra di un locale ed al piano primo di un locale ed un servizio e un balcone. Al sopralluogo il piano solaio sottotetto (non raffigurato nella scheda catastale, come d'uso per tipologie consimili) è risultato impropriamente collegato tramite scala interna, attrezzato ad uso "camera", presente un piccolo servizio igienico. Con accesso diretto dalla Via Cascina Serbelloni, tramite piccola porzione di area esterna esclusiva

Identificativo corpo A - Sub.701

Quota e tipologia del diritto

[REDACTED] Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni

[REDACTED] Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni

Pignoramento gravante sulla quota di 1/2 di [REDACTED] e sulla quota di 1/2 di [REDACTED]

Identificato in Catasto Fabbricati al Comune di Senago come segue:

intestazione:

[REDACTED] Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni

[REDACTED] Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni

Descrizione:

Comune di Pregnana Milanese

Abitazione di tipo economico: Fg. 9, Mapp. 82, Sub. 701, Cat A/3, classe 5, consistenza 3 vani – sup. catastale totale 70 mq, escluse aree scoperte 68 mq – rendita € 240,15 – Via Cascina Serbelloni n. 10/A piano: T-1

Derivante da:

- variazione toponomastica del 01/02/2017 protocollo n. mi0053020 in atti dal 01/02/2017 variazione toponomastica derivante da aggiornamento ansc (n. 19480.1/2017)
- variazione del 09-11-2015 inserimento in visura dei dati di superficie
- variazione toponomastica del 31/08/2011 protocollo n. mi0986716 in atti dal 31/08/2011 variazione di toponomastica richiesta dal comune (n.420673.1/2011)
- variazione nel classamento del 17/09/2004 protocollo n. mi0582687 in atti dal 17/09/2004 variazione di classamento (n. 73160.1/2004)
- variazione del 28/02/2003 protocollo n. 265781 in atti dal 28/02/2003 diversa distribuzione degli spazi interni- ristrutturazione- deposito abitazione

(n. 12642.1/2003)

- costituzione del 15/09/1994 in atti dal 27/12/1999 p. f.98 (n. 22863/1994)

Precedente identificativo:

Magazzino: Fg. 9, Mapp. 82, Sub. 101, Cat C/2, classe 5, consistenza 29 mq - rendita € 58,41 -
Via Cascina Serbelloni n. 10/A piano: T

Derivante da:

-costituzione del 15.09.1994 in atti dal 27.12.1999 P.F.98 (n. 22863/1994)

Coerenze dell'unità in un sol corpo:

proprietà di terzi al mappale 81, per due lati cortile mappale 81, Via Cascina Serbelloni.
Salvo errori e come meglio in fatto.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

- o Alla data del sopralluogo (06.05.2019) l'immobile in oggetto è risultato parzialmente corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU del 28-02-2003, come segue:
nella scheda catastale non è indicato il vano solaio/sottotetto (tipico di unità consimili), peraltro risultato collegato al piano primo da piccola scala a chiocciola e al cui interno peraltro è presente un piccolo bagno; l'altezza del piano terra indicata nella scheda non è corrispondente con l'altezza reale.
(ved. punto 7 verifica edilizia)

(All. C: scheda catastale estratta dalla scrivente in data 29.03.2019, visura catastale storica estratta in data 29.03.2019, estratto di mappa.)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

La proprietà pignorata è compresa in una stecca di edifici contigui affacciati in cortina sulla pubblica Via Cascina Serbelloni – Pregnana Milanese, zona residenziale/agricola/industriale periferica del comune, compresa fra il tracciato ferroviario della linea Torino Milano e l'autostrada A4.

L'immobile staggito è parte di un fabbricato di due piani fuori terra oltre al piano sottotetto posto in posizione di testa della stecca edificata in cortina sulla Via cascina Serbelloni, con le caratteristiche tipiche dell'edilizia rurale lombardo padana sviluppata attorno alle corti agricole.

Il quartiere, con traffico locale è caratterizzato da un'edilizia residenziale di tipo medio/economico priva di verde di quartiere ed altri servizi.

Area urbanistica:

La zona è caratterizzata da una bassa densità edilizia a carattere prevalentemente residenziale di tipo medio/economico e agricolo e con presenza di capannoni nelle vicinanze, completamente urbanizzata ed allacciata a tutte le infrastrutture e servizi primari e secondari, con buona possibilità di parcheggio.

Principali collegamenti pubblici:

Trasporto pubblico gestito da MOVIBUS

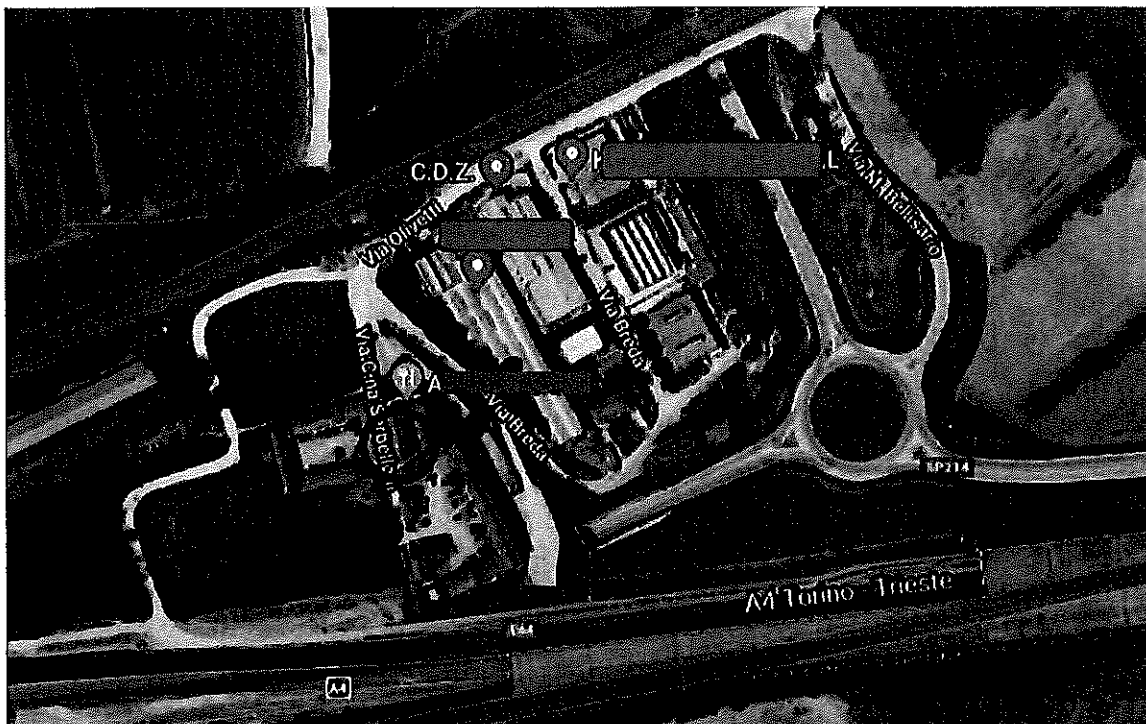
Nelle vicinanze la linea tramvia Milano Limbiate

Ferrovia Torino Milano con la vicina fermata Pregnana Milanese

Autostrada A4 Torino Trieste con l'uscita di Arluno

Servizi offerti dalla zona:

Non sono presenti nella microzona di servizi di sostegno alla residenza e Commerciale.



Vista dell'area da Google maps



3. STATO DI POSSESSO:

La scrivente in data 06 maggio 2019 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 era presente la debitrice esecutata, sig.ra [REDACTED] che dimora nell'immobile con la sua famiglia

Si rimanda alla relazione del custode

- 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 esecutati.

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

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dal certificato notarile al ventennio in atti, facente stato al 19.07.2013, 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 04.06.2019 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 Fondiario **Iscritta a Milano 2 in data 28.10.2003 ai nn. 155482/32692**, atto del 16.10.2003 rep. 38087 a rogito notaio De Martinis Paolo di Settimo Milanese a favore di BANCA DI ROMA SPA – c.f. 06978161005 con sede in ROMA ed a carico degli esecutati [REDACTED] e [REDACTED]
Gravante su:

Quota di 1/1 del bene in oggetto
Importo capitale Euro 110.000,00
Importo complessivo Euro 220.000,00
Tasso interesse annuo 3.71%
Durata anni 20

- ✓ **Ipoteca Giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo **Iscritta a Milano 2 in data 04.08.2005 ai nn. 123624/32685**, atto del Tribunale di Milano del 30.05.2005 rep. 837/2005, a favore di BIPIELLE GESTIONE CREDITO S.P.A. con sede in Lodi c.f. 01868261205 a carico della sol esecutata [REDACTED] gravante sulla quota di 1/2 del bene in oggetto
Importo capitale € 51.658,13
Importo complessivo € 79.301,78
Interessi € 25.829,06
Spese € 1.814,59
Note: a margine della formalità non sono presenti annotamenti

4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento: - Atto di Pignoramento Immobiliare del 21.01.2013 rep. 338 **trascritto a Milano 2 il 29.03.2013 al nn. 29904/20654** promosso da UNICREDIT S.P.A. con sede in ROMA c.f. 00348170101 a carico degli esecutati [REDACTED] e [REDACTED]
Gravante su: quota di 1/1 del bene in oggetto

Pignoramento: - Atto di Pignoramento Immobiliare del 29.11.2005 rep. 2660/2005 **trascritto a Milano 2 il 22.12.2005 ai nn. 192988/98070** promosso da BIPIELLE GESTIONE CREDITO S.P.A. con sede in Lodi c.f. 01868261205 a carico della sola esecutata [REDACTED]
[REDACTED] gravante sulla quota di 1/2 del bene in oggetto

Note:

- a margine della formalità non sono presenti annotamenti
- da controllo effettuato in Cancelleria la procedura esecutiva n. 1873/2005 R.G.E., di cui al sopra riportato pignoramento, risulta estinta per rinuncia ex art. 629 c.p.c. in data 31.12.2007.

Altre trascrizioni:

Nessuna

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Effettuata dalla scrivente al 04.06.2019. 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 ed immobile - sintetici + estrazione di note - aggiornata alla data del 04.06.2019)

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

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

Attestazione Prestazione Energetica:

L'immobile oggetto della presente sub 701, con impianto di riscaldamento autonomo - è risultato, a seguito di 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 19.07.2013, 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 04.06.2019 per nominativi ed immobili con estrazione di note, si riporta quanto segue:

6.1. Attuali proprietari:

- o a [REDACTED] e [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno, in atto in regime di separazione dei beni tra loro, l'unità è pervenuta dal Sig. [REDACTED] con atto notaio De Martinis Paolo di Settimo Milanese in data 16.10.2003 rep.38086 **trascritto a Milano 2 il 28.10.2003 al nn.155481/93363**

stralcio dal titolo:

- "...porzione immobiliare ubicata nel Comune di Pregnana Milanese (MI), Via Cascina Serbelloni n. 10/A, e precisamente: appartamento sviluppatosi su due piani, terra e primo, composto da due locali e servizi."

- "Il signor [redacted]dichiara - che la costruzione della porzione immobiliare in oggetto iniziata anteriormente al 10 settembre 1967; - che per opere di ristrutturazione in data 13 settembre 1995 è stata rilasciata dal Comune di Pregnana Milanese Concessione edilizia P. 11/95 ;
- che per varianti alle opere di ristrutturazione é stata presentata al Comune di Pregnana Milanese in data 7 dicembre 2000 denuncia di inizio attività n. 78 ai sensi della legge 23 dicembre 1996 n. 662, art. 2.60.7; e che successivamente ancora non sono state apportate modifiche che richiedessero provvedimenti autorizzativi e/o concessori."

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

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

6.2. Precedenti proprietari (al ventennio):

- o A [redacted] la piena proprietà del bene (identificata con i precedenti identificativi catastali) pervenne da [redacted] e [redacted] con atto del 29.09.1994 n. 108347 con atto notaio Riccardo Ivaldi di Milano, **trascritto a Milano 2 il 21.10.1994 ai nn. 86151/53425, come segue:**

" Porzione di fabbricato ad uso deposito in pessimo stato di conservazione con muri parzialmente sgretolati, copertura pericolante, privo di infissi e con pavimento costituito da terra battuta." La porzione immobiliare in oggetto già distinta nel vigente catasto terreni di detto Comune foglio 9 mappale 82 di eff. 00.00.48 Fabbricato Rurale senza reddito, è stata denunciata al N.C.E.U. con scheda in data 15 settembre 1994 n. 22863 di protocollo in forza della quale andrà a contraddistinguersi alla partita 100621 foglio 9 col mappale 82 (ottantadue) via Cascina Serbelloni senza numero civico (piano T).

Confini: a nord, est e sud, ragioni al mappale 81; ad ovest, la via Cascina Serbelloni.

- o A [redacted] e [redacted] la piena proprietà del bene pervenne da [redacted] con atto del 07.06.1978 n. 17781 con atto notaio Nicola Caputo di Milano, **trascritto a Milano 2 il 05.07.1978 ai nn. 33351/28748**

(all. sotto B1: note di trascrizione dei titoli estratte dalla scrivente)

7. PRATICHE EDILIZIE:

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto, edificato anteriamente al 1 settembre 1967, risalente ai primi decenni del '900, è posto in un piccolo borgo periferico, tipico dei centri rurali padani, composto da più edifici contigui e anche isolati, con accesso dalla pubblica via
Trattasi di porzione di fabbricato da cielo a terra di cui al mappale 82

A seguito di istanza accesso atti presentata presso gli uffici competenti del Comune di Pregnana Milanese si riporta quanto rinvenuto dagli uffici:

- atti fabbrica irreperibili (gli uffici non rilasciano dichiarazioni scritte)

Successivamente per opere di ristrutturazione della porzione di fabbricato, già deposito, in pessimo stato, e cambio d'uso a residenziale, sono state rinvenute dagli uffici le seguenti pratiche:

- o Concessione Edilizia n. 11/95 per opere di ristrutturazione edilizia a destinazione residenziale, rilasciata a Adeldia Saverio
- o DIA n. 78 del 07.12.2000 relativa ad opere di completamento ed in variante della Concessione del 995
- o Dichiarazione di Fine lavori, certificazioni e richiesta agibilità presentata il 2.04.2003 prot. 3077
- Certificato di Abitabilità prot. 4773 rilasciato in data 19.05.2003 relativo alla Concessione Edilizia n. 11/95 e alla Dia n. 78 del 07.12.2000 con decorrenza dal 19.05.2003

(allegati sotto C: istanza accesso atti, C.E. n. 11/95, DIA n. 78, Fine lavori, Certificato di Abitabilità del 2003, stralci grafici significativi)

7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale

- o Alla data del sopralluogo l'immobile in oggetto è risultato parzialmente corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU del 28-02-2003 come segue:
non è rappresentato graficamente il vano solaio/sottotetto (tipico di unità consimili); l'altezza del piano terra indicata nella scheda non è corrispondente con l'altezza reale.
- o Alla data del sopralluogo l'immobile in oggetto è risultato parzialmente corrispondente alle pratiche edilizie sopra citate, come segue:
Nella pratica edilizia viene indicata al piano terra un'altezza interna dei locali di h. 2,70 quota controsoffitto e ha 400 quota solaio ed al piano primo un'altezza interna dei locali di h. 2,70 quota controsoffitto e ha 340 quota solaio e con il sottotetto privo di parametri dimensionali espliciti e rappresentato graficamente come intercapedine.
Diversamente l'altezza dei locali al piano terra risulta di circa h. 339, l'altezza dei locali al piano primo risulta di circa h. 273.
Diversamente dalle pratiche edilizie (dove il vano solaio è presente solo in sezione e non in pianta) è presente una piccola scala a chiocciola in legno che collega il piano primo al piano solaio sottotetto (che si ricorda essere solaio senza permanenze di persone).
Detto piano sottotetto, che presenta h. in colmo di circa mt 2.30 ed in falda di circa mt. 1,00, è risultato "impropriamente attrezzato ed utilizzato a "camera"; sono presenti due finestrelle tipo velux ed un piccolo locale servizio igienico.
Il piano sottotetto non pare presentare le caratteristiche per un eventuale (qualora fosse urbanisticamente possibile), recupero di sottotetto ai fini residenziali.

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 le corrette altezze interne e indicando anche le porzioni di unità non abitabili ad uso diverso dall'abitativo (sottotetto senza permanenza di persone), con contestuale presentazione di certificazione per le verifiche strutturali comprensive del foro nella soletta al piano primo, provvedendo inoltre alla rimozione del piccolo locale servizio.

Tali documentazioni, comprese di obblazioni, diritti, parcelle professionali di tecnici abilitati, aggiornamento catastale hanno un costo indicativo tra i 5.000,00 e i 10.000,00 euro, pertanto la scrivente ritiene riportare un costo indicativo medio di circa euro 7.000,00 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 azzonato in nucleo di antica formazione (IGM 1888, classificata anche come area a rischio archeologico), zona A art. 14 delle NTA, con obbligo di conservazione della tipologia a corte, edifici di particolare valore intrinseco o di impianto storico per i quali sono consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia conservativa.

8 Descrizione - calcolo della consistenza

La porzione di fabbricato da cielo a terra in oggetto, di cui al mappale 82, è posta in posizione

di testa del caseggiato affacciato sulla via Cascina Serbelloni

L'accesso al fabbricato avviene dalla pubblica via Cascina Serbelloni.

L'unità, ottenuta dalla ristrutturazione di fatiscente porzione di edificio a deposito, si compone di due piani fuori terra oltre al solaio/sottotetto.

Con tetto a doppia falda inclinata con facciate intonacate e tinteggiate di colore bianco.

Composta da: al piano terra (rialzato), da un locale ingresso/soggiorno/cottura con scala a chiocciola di collegamento al piano primo, dove si trova una camera da letto con balcone, un bagno finestrato (attrezzato con lavabo, vaso, bidet, doccia). Al piano sottotetto, dotato "impropriamente" di riscaldamento e di finestre in falda tipo Velux, raggiungibile con piccola e scomoda scala in legno con arrivo al foro nel solaio tipo botola di cm 80 x90, si trova un locale impropriamente utilizzato come camera da letto ed un piccolo bagno privo di porta (attrezzato solo con vaso e lavabo).

Sopra l'imbotto della porta di ingresso è presente piccolo ripostiglio in quota.

Con piccola aera esterna esclusiva all'ingresso dell'unità

H piano terra 339 cm ca

H piano primo 273 cm ca

H piano sottotetto 100/230 cm ca

Caratteristiche descrittive sub. 701

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in stato di conservazione e manutenzione discreta, il fabbricato si presenta in condizioni sufficienti.

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 al piano terra e primo e bagno sottotetto, in parquet in bagno e al piano sottotetto
condizioni: buone

pareti: intonacate e tinteggiate, con porzioni di mattoncini a vista
condizioni: nella norma

soffitti: intonacati e tinteggiati, al piano sottotetto con travetti in legno mordenzato a vista
condizioni: buone

scala: al piano terra/primo con struttura metallica, al piano primo/sottotetto al struttura in legno
condizioni: buone

Rivestimenti: piastrelle di ceramica in bagno e zona cottura fino h 180 ca
condizioni: nella norma

infissi: finestre e porte finestre in legno con vetro camera, protezione esterna al piano terra con tapparelle ed inferriate, con persiane grigliate al piano primo
condizioni: nella norma

porte interne tipo a battente a struttura tamburata con finitura liscia colore noce,
condizioni: nella norma

porta di primo ingresso del tipo blindato pannellata sui due lati
condizioni: nella norma

impianti: - Impianto elettrico sottotraccia, a semplice vista pare a norma, certificazioni non rinvenute, si consiglia verifica.
- Impianto di riscaldamento e di produzione di ACS e autonomo con caldaia murale a gas, posta al piano terra, con radiatori in ghisa. Non rinvenute certificazioni, si consiglia verifica,

- Impianto gas per alimentazione fuochi cucina, certificazioni non rinvenute si consiglia verifica
- impianto allarme non presente
- impianto di raffrescamento non presente
- impianto citofonico tipo citofono al piano terra e piano primo

Fabbricato: facciate intonacate e linteeggiate
condizioni: modeste, con segni di dilavamento e sbrecciature

(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 (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione catastale	Parametro mq	Sup. reale lorda <u>Indicativa</u>	Coeff.	Sup. commerciale lorda <u>Indicativa</u>
cat. A/3 sub 701 - piano terra	sup. lorda di pavimento	34,20	100%	34,20
cat. A/3 sub 701 - piano primo	sup. lorda di pavimento	34,70	100%	34,70
solato/sottotetto spp	sup. lorda di pavimento	30,00	30%	9,00
balcone	sup. lorda di pavimento	3,84	30%	1,15
area esterna di pertinenza non delimitata	sup. lorda di pavimento	11,60	10%	1,16
TOTALE		114,34		80,21
			arrotondati	80,00

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 esperto, 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 e nel complesso 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 - 2° semestre 2018 – D1 Periferica/ /ZONA PERIFERICA_VIA VANZAGO, VIA VERCELLI, VIA SAURO

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 indicativa	Valore unitario Euro/mq	Valore Complessivo
A/3 sub. 701	80,00	€ 1.150,00	€ 92.000,00

€ 92.000,00

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 -	€ 92.000,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per tutti i vizi e per eventuali differenze costi/oneri di sanatoria:	-€ 4.600,00
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 7.000,00
• Spese condominiali: non risulta condominio	

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO	€ 80.400,00
arrotondato	€ 81.000,00
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato	€ 64.800,00

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, 22.06.2019

l'Esperto nominato
arch. Barbara Marchesi

Si allegano i seguenti documenti:

Allegato A

- ispezione agenzia entrate e risposta degli uffici competenti

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 04.06.2019

Allegato B1

Copia conforme Atto di provenienza con nota di trascrizione; note di trascrizione dei precedenti titoli ante ventennio estratte dalla scrivente;

Allegato C

- Visura, scheda catastale ed estratto di mappa;

- Istanza accesso atti, C.E. n. 11/95, DIA n. 78, certificato di abitabilità del 2003, stralci grafici significativi

Allegato D

- Rilievo fotografico lotto 001

invio perizia alle parti