

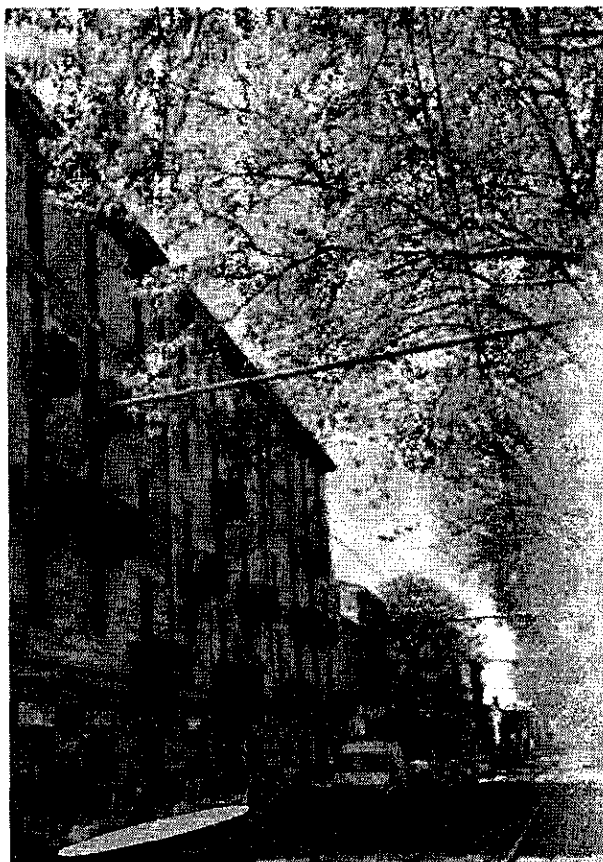
Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

+

N° Gen. Rep. 91/2017
Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ssa S. Scirpo**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001



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



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Viale Certosa n. 139 – Milano– 20151(MI)

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

Dati Catastali: foglio 180, particella 378, subalterno 87

2. Possesso

Bene: Viale Certosa n. 139 – Milano– 20151(MI)

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: al momento del sopralluogo occupato dagli esecutati

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Viale Certosa n. 139 – Milano– 20151(MI)

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: no

4. Creditori Iscritti

Bene: Viale Certosa n. 139 – Milano– 20151(MI)

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: BANCA POPOLARE DI BERGAMO – CREDITO VARESINO SOC.

COOP.A.R.L. iscrizione del 06.04.1998 ante ventennio (grava dante causa esecutati)

5. Comproprietari non esecutati

Bene: Viale Certosa n. 139 – Milano– 20151(MI)

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari non esecutati: Nessuno

6. Misure Penali

Bene: Viale Certosa n. 139 – Milano– 20151(MI)

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: nessuna risultante dai RR.II.

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Viale Certosa n. 139 – Milano– 20151(MI)

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: si

8. Prezzo

Beni: Viale Certosa n. 139 – Milano– 20151(MI)

Lotto: 001

Valore di stima: € 34.000,00

Prezzo da libero al netto delle decurtazioni: € 25.000,00

Prezzo da occupato al netto delle decurtazioni: € 20.800,00



Bene in Milano
Viale Certosa n. 139 - Milano - 20151

LOTTO: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo popolare [A/4] sita in Milano, Viale Certosa n. 139.

Monocale posto al piano primo di fabbricato condominiale con cantina e solaio di pertinenza.

Quota e tipologia del diritto:

Comproprietari non esecutati: nessuno

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:

intestazione:

Descrizione:

Comune di Milano

Abitazione di tipo popolare: Fg. 180, Mapp.378, Sub.87, Cat A/4, - zona cens 2 - classe 5, consistenza vani 2 - sup. catastale totale 28 mq, totale escluse aree scoperte 28 mq - rendita € 237,57 - Viale Certosa n. 139- piano 1-5-S1.

Derivante da:

- variazione del 09-11-2015 inserimento in visura dei dati di superficie
- variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario
- impianto meccanografico del 30/06/1987

**

Confini da nord in senso orario come da rogito:

dell'unità:

corridoio, proprietà di terzi, cortile, proprietà al sub 16.

della cantina

corridoio, area di cantina C, cortile, area di cantina h



del solaio
Parti comuni, solaio CH, cortile, solaio CL.

Salvo errori e come meglio in fatto.

Si riporta che sia il vano cantina che il vano solaio sulla scheda catastale non sono coerenzati al contorno, le coerenze citate nel rogito non aiutano ad individuare detti vani e l'amministratore non è in possesso di planimetrie/disegni con indicazioni delle proprietà. Al riguardo del vano seminterrato a cantine gli esecutati hanno dichiarato di occupare un vano, non sapendo, come altri condomini, quale possa essere il loro vano pertinenziale. Il vano occupato dagli esecutati è posto verso il lato strada e non verso il lato cortile come indicato nella scheda.

Sulle porte non sono presenti targhette e/o scritte che aiutino ad identificare i vani di pertinenza.

Si riporta infine che alcuni anni orsono il vano cantina ha subito un allagamento e che lo stesso versa in modeste condizioni di manutenzione.

Al riguardo del vano solaio gli esecutati hanno dichiarato di non essere in possesso della chiave per accedere al piano sottotetto in quanto lo stesso non è accessibile ai condomini.

La scrivente ha provveduto a visionare il piano sottotetto con la custode del fabbricato, in possesso delle chiavi (come concordato con l'amministratore). Il piano sottotetto è risultato non suddiviso in unità, in scarse condizioni di manutenzione e non viene più usato dai condomini non essendo appunto chiari quali siano gli spazi di pertinenza alle varie unità, onde evitare accumuli di materiali sparsi.

Si riporta pertanto che potrebbe essere opportuno per l'eventuale futuro acquirente chiarire con gli altri condomini dello stabile e con l'amministratore la proprietà delle cantine di pertinenza agli appartamenti onde evitare future controversie e successivamente provvedere ad aggiornare la scheda per miglior identificazione vano cantina tramite pratica Docfa, ad un costo indicativo, compreso parcella professionisti abilitati, di euro 600,00.

Per quanto riguarda il solaio pertinenziale, non essendo il piano sottotetto suddiviso in vani, e non essendo allo stato utilizzabile dei proprietari si riporta quanto segue:

la valutazione dell'unità è comprensiva anche del vano solaio pur non conteggiando i mq dello stesso.

Si riporta che il valore di tale vano, convenzionalmente calcolato in quota opportuna, visto il piano sottotetto, risulta in ogni caso ininfluenza sul valore complessivo del compendio immobiliare.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

- ♦ Alla data del sopralluogo l'immobile in oggetto è risultato parzialmente corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU del 26.01.1974, estratta in data 22.08.2017 in quanto il bagno è stato suddiviso in due porzioni. Quella finestrata è divenuta spazio cottura e la residua cieca è divenuta bagno, e tutti e due le porzioni risultano aggettanti di circa 1 mt verso il locale principale; inoltre nel locale principale è stato realizzato un ampio soppalco utilizzato come "camera da letto".

[All. C: ultima scheda catastale in atti al NCEU del 26.01.1974 estratta il 22.06.2017, visure catastali al 18.06.2018, estratto di mappa.]

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:



Caratteristiche zona:

La proprietà pignorata è compresa in uno stabile di quattro piani fuori terra, oltre il piano terra a negozi, piano seminterrato e piano sottotetto, ubicato nel Comune di Milano, in Viale Certosa, zona semi periferica nord ovest.

Area urbanistica/servizi offerti dalla zona:

Caratterizzata da medio/alta densità edilizia, a traffico di attraversamento con scarsa possibilità di parcheggio.

Lo sviluppo edilizio circostante è a carattere prevalentemente residenziale di tipo medio/economico, composto da edifici tipo condominio, costruiti in cortina sulle pubbliche vie.

La zona è completamente urbanizzata ed allacciata a tutte le infrastrutture e servizi primari e secondari, con buona presenza nelle vicinanze di negozi e supermercati per la distribuzione al dettaglio in tutti i principali settori merceologici.

Principali collegamenti pubblici:

Discreta è la presenza in zona di servizi per il trasporto pubblico: tram 14 garantisce il collegamento con il centro di Milano.

Svincolo autostradale di Milano Certosa, facilmente raggiungibile garantisce i collegamenti con la rete autostradale

3. STATO DI POSSESSO:

La scrivente ha effettuato il sopralluogo in data 24 aprile 2018 alla presenza del custode nominato Sivag e degli esecutati.

La scrivente ha proceduto ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale del bene in oggetto, con rilievo metrico, a vista e fotografico

- Dall'indagine effettuata presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate, non risultano contratti di locazione o comodato, danti causa gli esecutati.

(all. A: Comunicazione Agenzia delle Entrate)

4 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dal certificato notarile al ventennio (facente stato al 28.03.2017) allegato agli atti di causa, implementato dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo agli esecutati e dalle verifiche ipo-catastali effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister presso l'Agenzia del Territorio Milano 1 alla data del 03.01.2018 ad integrazione ed approfondimento, 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:

/

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

/

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico e altre limitazioni d'uso:

/

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

4.2.1 Iscrizioni attive:



Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di Mutuo

Fondario Iscritta a Milano

26.02.2007 rep. 133198/9407 a rogito Notaio Ferrari Emanuele di Milano, a favore di "Fondario"

Concessione a garanzia di Mutuo di € 100.000,00 (centomila euro) a favore di Fondario

Spese di € 52.500,00 (cinquantadue mila e cinquecento euro) a carico di Fondario

oggetti correttamente identificati

Importo capitale € 100.000,00

Importo complessivo € 170.000,00

Interessi € 17.500,00

Spese € 52.500,00

Tasso interesse annuo 5,58 %

Durata: 30 anni

Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Iscritta

a Milano

Atto di Pignoratizio Immobiliare del 06.04.1998 rep. 1250/98 trascritto a Milano

il 18.04.1998 rep. 2409/98 a rogito Notaio Ferrero Gianfranco di Milano

Concessione a garanzia di Mutuo di lire 40.000.000 (quaranta milioni di lire) a favore di

Fondario con sede in Bergamo C.A. 02602220167

oggetti correttamente identificati.

Importo capitale lire 40.000.000

Importo complessivo lire 70.000.000

Spese lire 30.000.000

Tasso interesse annuo 8 %

Durata: 5 anni

N.B.:

- non sono presenti annotamenti a margine della formalità

- trattasi di formalità iscritta in data 06.04.1998, pertanto anteriore al

ventennio

4.2.2

Pignoramento:

Atto di Pignoramento Immobiliare del 29.12.2016 rep. 61471 trascritto a

Milano

esecutati, gravante sulla piena proprietà dell'immobile in oggetto,

correttamente identificato.

Altre trascrizioni:

/

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Effettuato dalla scrivente. Non si rilevano ulteriori gravami

Misure penali

Nessuna risultante dai RR.II.

(all. B: copia duplo nota di trascrizione; ispezione Agenzia Territorio Milano 1 servizio di consultazione telematica Sister sintetici + estrazione di note - alla data del 03.01.2018)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:



6.1. Attuali proprietari:

- [Redacted text]

Stralcio dall'atto:

"in Comune di Milano, Viale Certosa n. 139, appartamento al piano primo (secondo fuori terra) di un locale ed accessorio ed annessi vano cantina al piano cantinato e vano solaio."

Prezzo convenuto Euro 100.000,00.

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

(allegato sotto B1: copia conforme atto richiesta in conservatoria; nota di trascrizione estratta dalla scrivente)

6.2. Precedenti proprietari (al ventennio):

[Redacted text] Francesco Lacchi del
'3717.

(allegato sotto B1: nota di trascrizione estratta dalla scrivente)

7 PRATICHE EDILIZIE:

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto è stato edificato, anteriamente al 1 settembre 1967, risalente ai primi decenni del secolo scorso.

La scrivente ha presentato agli uffici Visure preposti del Comune di Milano istanza accesso atti per la visione del fascicolo relativo agli atti di fabbrica, dell'eventuale Agibilità e per la ricerca di eventuali modifiche interne

Gli stessi hanno comunicato via lettera che gli atti di fabbrica dell'edificio risultano irreperibili presso l'archivio Storico, precisando che il fabbricato faceva parte dell'ex Comune di Musocco e che nulla figura in merito a modifiche interne.

Anche la ricerca "veloce" a terminale (titoli edilizi presenti in banca dati) ha dato esito negativo.

- Pertanto si segnala che non si è potuta verificare la conformità e legittimità edilizia del bene in oggetto, stante l'irreperibilità degli atti edilizi.
- Si riporta che l'immobile in oggetto non è conforme ai requisiti minimi stabiliti dalla vigente normativa edilizia e d'igiene per gli spazi residenziali con permanenza di persone, essendo la superficie utile dell'unità inferiore al minimo stabilito di 28 mq (superficie lorda unità in oggetto circa 23 mq)

(Allegati sotto C: istanza accesso atti e lettera di risposta uffici competenti)



Spese scadute:

La scrivente ha provveduto a richiedere all'amministrazione del condominio Studio Sozzi la posizione debitoria per l'immobile in oggetto, relativa ai soli ultimi due anni di esercizio, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, spese medie annuali, copia del regolamento condominiale, indicazioni dei millesimi dell'unità, eventuali cause in corso, eventuali lavori straordinari in programma.

Si riporta, come da mail di risposta alla data del 07-05-2018, alla cui lettura si rimanda quanto segue:

- o Pendenze Gestione ultimi due anni - Euro 632,20
- o Millesimi di proprietà 11,00
- o Spese medie annuali € 500.00 circa
- o Tinteggiatura scale e androne deliberate con assemblea del 29.01.2018 Euro 222,76

Si allegano regolamento di Condominio, millesimi di proprietà e verbale assemblea straordinaria del 28.01.18, ricevuti dall'amministratore, alla cui attenta lettura si rimanda.

(all. A.: mail di richiesta all'amministrazione, mail di risposta con documentazione ricevuta.)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: non possibile

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:

nel regolamento di condominio all'art. 2 punto b quanto segue:

"esiste servitù passiva di passo a favore dello stabile retrostante così come sancito nel menzionato atto 10.1.45 n. 8677 dr. Moretti"

Attestazione Prestazione Energetica:

L'immobile oggetto della presente, a seguito di consultazione al CEER, è risultato non dotato di Attestato di Prestazione Energetica.

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 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.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dal certificato notarile al ventennio (facente stato al 28.03.2017) allegato agli atti di causa, implementato dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo agli esecutari e dalle verifiche ipo-catastali effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister presso l'Agenzia del Territorio Milano 1 alla data del 03.01.2018 ad integrazione ed approfondimento, si riporta quanto segue:



7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale

Alla data del sopralluogo l'immobile in oggetto è risultato parzialmente corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU del 26.01.1974, estratta in data 22.08.2017 in quanto il bagno è stato suddiviso in due piccole porzioni.

Quella finestrata è divenuta spazio cottura e la residua cieca è divenuta bagno e tutte e due le porzioni risultano aggettanti di circa 1 mt verso il locale principale.

Il bagno non raggiunge la superficie minima stabilita dalle vigenti normative edilizie e d'igiene

Inoltre nel locale principale è stato realizzato un soppalco, con scala in legno e con struttura di ferro e legno, utilizzato come "camera da letto".

A livello soppalco è presente un'apertura con creazione di vano ad uso ripostiglio in quota, posta sopra l'originario bagno.

Altezza sotto soppalco circa mt. 1,95, altezza sopra soppalco circa mt. 1,60

Il soppalco inoltre presenta un ingombro superiore ad 1/3 della superficie del locale sottostante.

Si riporta che l'immobile in oggetto non è conforme ai requisiti minimi stabiliti dalla vigente normativa edilizia e d'igiene per gli spazi residenziali con permanenza di persone, essendo la superficie utile dell'unità inferiore al minimo stabilito di 28 mq (superficie lorda unità in oggetto circa 23 mq)

- Si ricorda infine che non si è potuta verificare la conformità e legittimità edilizia del bene in oggetto, stante l'irreperibilità degli atti edilizi.

L'eventuale futuro aggiudicatario (previa verifica dell'iter burocratico tramite proprio tecnico di fiducia in concerto con i tecnici comunali) per regolarizzare le difformità riscontrate, dovrà provvedere tramite pratica edilizia in sanatoria onerosa, ricordando che andrà rimossa la struttura a soppalco, con contestuale aggiornamento catastale Tali documentazioni, comprese di oblazioni, diritti, opere edili, smaltimento alle PP.DD., aggiornamento catastale, parcelle professionali di tecnici abilitati, hanno un costo indicativo di euro 7.000,00 circa

(il tutto fatte salve eventuali diverse future determinazioni degli organi preposti)

- o Si richiama inoltre tutto quanto riportato al punto 1 della presente al riguardo dei vani cantina e solaio.

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto risulta azionato, da vi gente PGT del Comune di Milano, in ARU ambiti di rinnovamento urbano (titolo II capo III) tessuti di rinnovamento urbano art. 17.2.



Descrizione Corpo A

L'edificio condominiale di cui è parte il bene staggito, è stato edificato presumibilmente nei primi decenni del secolo scorso

Trattasi di complesso condominiale edificato in cortina sul fronte di Viale Certosa.

Il fabbricato, a tipologia in linea, è composto di 4 piani fuori terra, oltre al piano terra a destinazione negozi e ai piani interrato e solaio.

L'ingresso pedonale e carraio al fabbricato avviene dal civico 139.

L'unità in oggetto è posta al piano primo 1, ha singola esposizione verso la corte interna, non dotata di balcone

Alla data del sopralluogo l'unità è risultata composta da un monolocale con soppalco, un piccolo spazio cottura finestrato ed un piccolo bagno cieco (attrezzato con wc, bidet, lavabo e doccia).

Si ricorda inoltre, come già al punto 1 della presente, che al riguardo del vano seminterrato a cantine, con accesso da vano scale comune, gli esecutati hanno dichiarato di occupare un vano, non sapendo, come altri condomini, quale possa essere il loro vano pertinenziale

Il vano occupato dagli esecutati è posto verso il lato strada e non verso il lato cortile come indicato nella scheda. Il piano seminterrato versa in modeste condizioni

Per quanto riguarda il solaio pertinenziale, con accesso da vano scala comune, si ricorda che il piano sottotetto non è suddiviso in vani, versa in modeste condizioni e non è allo stato utilizzabile dei proprietari

Caratteristiche descrittive

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in stato di conservazione e manutenzione assai modesto, con impianti e finiture da ammodernare

N.B: Si segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato (in via esemplificativa ma non esaustiva mobili-lavabo, box doccia, split, porte, placchette imp. elettrico ecc.) potrebbe non essere disponibile all'immissione in possesso perché precedentemente asportato.

<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	materiale: stabilitura e mani di pittura, con travi a vista condizioni: modeste
<i>Pareti (interne):</i>	intonacate a civile e tinteggiate condizioni: assai modeste
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	Rivestimento in piastrelle ceramiche di varia tipologia e formato ubicazione: bagno e cucina condizione: assai modeste
<i>Pavim. interna</i>	materiale: ceramica Condizioni: assai modeste Ubicazione: monolocale
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: finestre e in legno con vetro camera condizioni: assai modeste protezione esterna con persiane grigiate in legno tinteggiato condizioni: assai modeste
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente in legno dipinto, condizioni: assai modeste



<i>Porta di primo ingresso:</i>	tipologia e materiale: a doppio battente in legno finteleggiato dell'epoca dell'edificazione con serrature di sicurezza condizioni: assai modeste
<i>Impianti:</i>	
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia con presenza cavi a vista condizioni: non a norma Certificazioni: non rinvenute, si consiglia messa a norma
<i>Citofonico (impianto):</i>	Tipologia: citofono Certificazioni: non rinvenute
<i>Idrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: lavello cucina apparecchi sanitari
<i>Aria/Condizionata (impianto):</i>	non presente
<i>Gas:</i>	per alimentazione fuochi cottura certificazioni non rinvenute: si consiglia verifica contatore gas posto all'interno dell'unità
<i>Acqua calda sanitaria (impianto):</i>	tipologia: autonomo con caldaia murale gas posta all'interno dell'unità Certificazioni: non rinvenute – si consiglia verifica
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: autonomo con caldaia murale gas posta all'interno dell'unità Certificazioni: non rinvenute con termosifoni in alluminio
<i>Rivestimento facciata (componente edilizia):</i>	facciate intonacate e tinteleggiate Condizioni: nella norma
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: portone in metallo e vetro a doppio battente a disegno semplice, verniciato di colore grigio
<i>Portineria</i>	Presente al mattino
<i>Ascensore (impianto):</i>	<u>Non</u> presente
<i>Stato conservazione del fabbricato:</i>	di tipologia "liberty", in stato di manutenzione e conservazione sufficiente

(allegato sotto D: rilievo fotografico)

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie "lorda commerciale" 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 e ex UNI 10750:2005) come segue:

Note: si richiama quanto riportato al punto 1 della presente:

la valutazione dell'unità è comprensiva anche del vano solaio pur non conteggiando i mq dello stesso. il valore di tale vano, convenzionalmente calcolato in quota opportuna visto anche il piano sottotetto, risulta in ogni caso ininfluenza sul valore complessivo del compendio immobiliare.



Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda circa mq	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa mq
monolocale	Sup. lorda di pavimento	22,78	100%	22,78
Vano cantina	Sup. lorda di pavimento	3,80	20%	0,76
TOTALE		26,58		23,54
				Arrotondata 24,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 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, del piano e dell'esposizione, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico - sanitarie, della dotazione d'impianti, 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.

Si è tenuto infine conto dei fattori di instabilità economica generale del paese ed in particolare del mondo finanziario, che continuano a condizionare il mercato immobiliare con la conseguenza di un lieve ribasso delle quotazioni e delle trattative che ha coinvolto anche le vendite giudiziarie, al fine di rendere più realistica e rapida, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato peraltro il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, in diminuzione o in aumento.

8.2 Fonti di informazione:

- Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella microzona; borsino immobiliare; aste tribunale di Milano per immobili nella zona
- Osservatori del mercato:
 - o O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio 1° semestre 2017 - zona D30-Periferica/Musocco-Certosa-Expo-Cascina 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 garanzie per vizi e/o mancanza di qualità e/o difformità della cosa venduta (esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice e sommario sopralluogo visivo, nei limiti del mandato ricevuto) con le spese tecniche di regolarizzazione edilizia e/o 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, e della particolarità di una vendita giudiziaria, il seguente più probabile valore venale attuale a corpo e non a misura:

8.3 Valutazione corpo: A- Lotto 001

immobile	Superficie Commerciale lorda circa	Valore Unitario	Valore Complessivo
Sub. 87	24,00	€ 1.400,00	€ 33.600,00
TOTALE	24,00		Arrotondato € 34.000,00

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

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi, per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per eventuali differenze costi/oneri di sanatoria - € 1.700,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente – indicative - € 7.000,00
 Si ricorda che non si è potuta verificare la conformità edilizia del bene in oggetto, stante l'irreperibilità degli atti edilizi.

Spese condominiali insolute come da mail dell'amministratore ricevuta
 Pendenze Gestione anni 2017-2018 € 632,20 arrotondate 632,00 - € 632,00

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



8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto
in cui si trova: € 24.668,00
Arr. € 25.000,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 25.000,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": € 20.000,00

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, 30 giugno 2018

l'Esperto nominato
arch. Barbara Marchesi

Si allegano i seguenti documenti:

Allegati sotto A

- Ispezioni agenzia delle entrate con risposta uffici competenti;
- mail richiesta amministratore e mail risposta con documentazione allegata

Allegati sotto B

- Nota di trascrizione del pignoramento;
- ispezione Agenzia Territorio mediante servizio di consultazione telematica, sintetici con estrazione di note

Allegati sotto B1:

- copia conforme atto di provenienza, nota di trascrizione e nota di trascrizione precedente atto

Allegati sotto C

- ultima scheda catastale in atti al NCEU del 26.01.1974 estratta il 22.08.2017, visura catastale al 18.06.2018, estratto di mappa,
- Istanza accesso atti, Lettera di atti irreperibili del comune di Milano.

Allegati sotto D

Fotografie esterne e interne.

Invio della perizia alle parti

