

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: UBI BANCA SPA

contro: [REDACTED]

RG. 2199/2018

Giudice Delle Esecuzioni: Dott. ssa Simonetta Scirpo

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 Via Padova n. 94 – Milano – 20131

Dati Catastali

Corpo: A

categoria: abitazione [A3]

Dati Catastali: Fg 236, particella 28, sub 16

Possesso

Corpo A: libero

Creditori Iscritti diversi dal precedente

Corpo: A

Creditori Iscritti: /

Comproprietari non eseguiti

Corpo: A

Comproprietari non eseguiti: nessuno

Continuità delle trascrizioni

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: si

Prezzo al netto delle decurtazioni

Corpo: A

Prezzo da libero quota 1/1 € 126.000,00

Prezzo da occupato quota 1/1 non ricorre il caso



Beni in Milano
Unità posta in Via Padova n. 94 – Milano – 20131

Oggetto della presente stima valutativa sono i beni immobili come individuati nella Certificazione notarile depositata dal creditore procedente ai sensi dell'art. 567 cod. proc. civ. quale presupposto fondamentale dell'intera procedura esecutiva. Certificazione redatta dal notaio Antonio Trotta il 31.01.2019

Ogni indicazione e/o documentazione, anche se allegata alla presente relazione di stima valutativa, non può modificare quanto risultante dalla suddetta documentazione ipotecaria e catastale, sulla base della quale l'intera procedura è stata e viene attuata, e la presente perizia viene redatta. L'aggiudicatario acquisterà pertanto i beni già appartenenti al debitore esecutato, così come descritti nella suddetta documentazione ipotecaria e catastale, con tutte le iscrizioni e trascrizioni ivi menzionate. Le risultanze della documentazione ipo-catastale sono riferite espressamente al momento del pignoramento, e soltanto in tali limiti l'aggiudicatario-acquirente ha diritto a procedere alla trascrizione dei propri diritti con efficacia e valore anche verso i terzi.

N. 1 unità immobiliare a destinazione residenziale, posta in fabbricato condominiale in Via Padova 94 Milano.

LOTTO 001

Abitazione di due locali oltre servizi posta al piano terzo del fabbricato.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo A - Sub. 1

Quota e tipologia del diritto

██████████ nato a ██████████, ██████████, ██████████ Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con ██████████
 ██████████ nata a ██████████, ██████████, ██████████ Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con ██████████

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di proprietà di:

██████████ proprietà per 1/2 + ██████████ proprietà per 1/2

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:

intestazione:

██████████ nato a ██████████, ██████████, ██████████ Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con ██████████
 ██████████ nata a ██████████, ██████████, ██████████ Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con ██████████

Descrizione:

Comune di Milano

Abitazione di tipo economico: Fg.236, Mapp. 28 Sub. 16, Cat A/3, zona cens. 2, classe 4, consistenza 4 vani – sup. catastale totale 78 mq, escluse aree scoperte 78 mq - rendita € 547,44- Via Padova n. 94 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
- impianto meccanografico del 30/06/1987



Coerenze dell'unità come da scheda:

abitazione: Via Clitumno, altre unità, pianerottolo comune, altre unità
Salvo errori e come meglio in fatto.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

- o Alla data del sopralluogo (23.09.2019) l'immobile in oggetto è risultato sostanzialmente corrispondente alla scheda catastale del 01.03.1963 ovviamente dovendosi tenere conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta.

(All. C.; scheda catastale in atti al NCEU del 01.03.1963 estratta dalla scrivente in data 06.02.2019, visura catastale storica estratta in data 17.07.2019, estratto di mappa.)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

La proprietà pignorata è compresa in un complesso immobiliare posto in Via Padova n. 94 – Milano, zona periferica nord/est del comune, in prossimità del Parco Trotter
Il quartiere con traffico locale, con sufficiente possibilità di parcheggio, è caratterizzato da un'edilizia residenziale multipiano di tipo economico, contraddistinto da una preponderanza residenziale anche con negozi ai piani terra, con media dotazione di verde di quartiere.
Micro zona ultimamente definita NoLo (North of Loreto)

Area urbanistica:

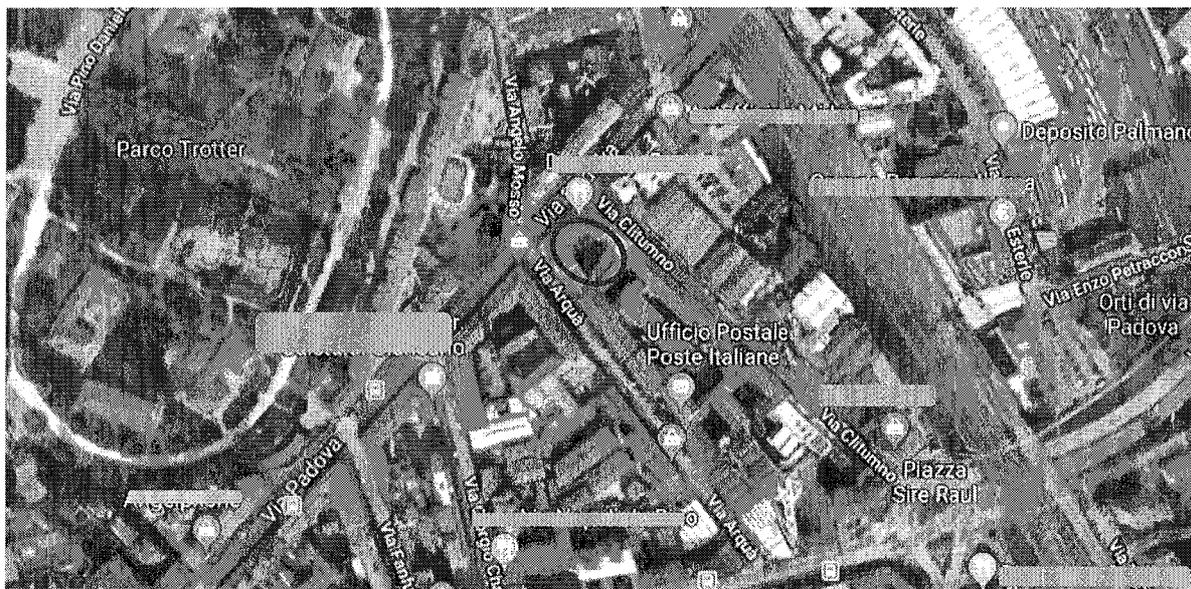
La zona è caratterizzata da medio alta densità edilizia a carattere prevalentemente residenziale di tipo economico, con presenza di verde, completamente urbanizzata ed allacciata a tutte le infrastrutture e servizi primari e secondari.

Principali collegamenti pubblici:

Trasporto pubblico: autobus 56, MM1 con le fermate di Rovereto e Pasteur
Tangenziale est di Milano

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 23 settembre 2019, si recava sul posto, congiuntamente al Custode nominato e procedeva ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto, con rilievo metrico, a vista e fotografico.

Alla data del sopralluogo come segue:

L'unità è risultata occupata dall'esecutata.

Si rimanda alla relazione del custode sul punto

- 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:

Dalla Certificazione notarile in atti, redatta al 31.01.2019, dalla quale si fa completo riferimento per le trascrizioni e iscrizioni, 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 Milano1 da ultimo al 11.10.19 ad integrazione sintetica per immobile 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 Milano1 in data 28.11.2007 ai nn. 90267/20531**, atto del 20.11.2007 rep. 54267/6043 a rogito Notaio Margherita Giovanni di Milano, a favore di BANCO DI BRESCIA SAN PAOLO CAB SPA con sede in Brescia c.f. 03480180177 a carico degli esecutati **[REDACTED]** e **[REDACTED]** gravante sulla proprietà per quota di 1/1 dell'immobile oggetto della presente procedura.
Importo capitale € 90.000,00
Importo complessivo € 180.000,00
Interessi € 90.000,00
Tasso interesse annuo 5,75%
Durata anni 10

- ✓ **ipoteca volontaria** Concessione a Garanzia di Mutuo **Iscritta a Milano1 in data 16.02.2012 ai nn. 8544/1232**, atto del 14.02.2012 rep. 1042/819 a rogito Notaio Borghi Nicoletta di Cesano Boscone; a favore di BANCO DI BRESCIA SAN PAOLO CAB SOCIETA' PER AZIONI CON SOCIO UNICO con sede in Brescia c.f. 03480180177 a carico degli esecutati **[REDACTED]** **[REDACTED]** quale terzo datore di ipoteca e **[REDACTED]** quale terzo datore di ipoteca, gravante sulla proprietà per quota di 1/1 dell'immobile oggetto della presente procedura.
Debitore non datore di ipoteca **[REDACTED]**
Importo capitale € 285.000.000
Importo complessivo € 1.140.000,00



Tasso interesse annuo 3,25%

Durata anni 25

4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento: - Atto di Pignoramento Immobiliare del 20.11.2018 rep.40601 **trascritto a Milano 1 il 05.12.2018 ai nn. 92761/63286** promosso da UNIONE DI BANCHE ITALIANE SPA con sede in Bergamo c.f. 03053920165 a carico degli esecutati [REDACTED] Proprietà per ½ e [REDACTED] per ½, gravante sulla proprietà per quota di 1/1 dell'immobile in oggetto.

Altre trascrizioni:

Nessuna

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Effettuata dalla scrivente da ultimo al 11.10.19. Non si rilevano ulteriori formalità rispetto alla certificazione notarile in atti, alla quale si fa completo riferimento per le trascrizioni e iscrizioni

Misure Penali

Nessuna dai RR.II

(all. B: ispezione Agenzia Territorio Milano 1 mediante servizio di consultazione telematica per immobile senza restrizioni - sintetici con estrazione di note - aggiornata da ultimo al 11.10.19)

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 dott. Arcieri la posizione debitoria per l'immobile in oggetto, relativa ai soli ultimi due anni di esercizio e le spese medie annuali per l'unità, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, copia del regolamento condominiale, indicazioni dei millesimi dell'unità.

La scrivente ha richiesto inoltre indicazioni circa la presenza o meno di cause in corso, eventuali interventi di manutenzione straordinaria, eventuali problematiche strutturali, eventuali altre informazioni da riportare all'eventuale futuro acquirente.

L'amministratore alla data del 12.10.2019 ha comunicato quanto segue:

*"- rate condominiali insolute come da consuntivo 2018 euro 5.315,33,
preventivo 2019 euro 2.857,97*

- spese condominiali medie annue euro 2.900,00

- millesimi dell'unità come da tabella allegata

- regolamento condominiale allegato"

Millesimi spese generali come rinvenuto dalla tabella ricevuta 25,87

La scrivente ritiene opportuno considerare la somma di due annualità medie pari a €. 5.800,00
Non avendo l'amministratore comunicato il dettaglio del consuntivo relativo alla gestione 2018

L'amministratore ha fornito copia del regolamento di condominio alla cui lettura si rimanda.

In merito alle altre richieste, l'amministratore non ha fornito riscontro.

(all. A.: mail di richiesta, mail di risposta dell'amministrazione, copia regolamento di condominio, tabella millesimale)

Attestazione Prestazione Energetica:

L'immobile oggetto della presente sub 16, con impianto di riscaldamento centralizzato, a seguito di consultazione al Ceer, è risultato dotato di Attestato di Prestazione Energetica, come segue:

Codice identificativo 1514601147816 registrato il 22.04.2016, valido fino al 22.04.2026 secondo termini di legge.

Classe energetica G - Indice di prestazione energetica 179,61 kWh/m2a

(copia fac simile APE estratta al CEER all. sotto A)



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:

Dalla Certificazione notarile in atti, redatta al 31.01.2019, alla quale si fa completo riferimento per le trascrizioni e iscrizioni, 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 Milano1 da ultimo al 11.10.19 ad integrazione sintetici per immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:

6.1. Attuali proprietari:

- o A [REDACTED] in atto in regime di comunione legale dei beni, l'unità è pervenuta da S.C.I.P. SOCIETA' CARTOLARIZZAZIONE IMMOBILI PUBBLICI S.R.L., con sede in Roma con atto di compravendita del 18.04.2002 rep.83470 notaio Zoppi Fulvio di Milano **trascritto a Milano1 il 07.05.2002 ai nn. 29931/19441**

o

Al quadro D della nota di trascrizione come segue:

" AI SENSI DELL'ART. 3, COMMA 14 DELLA L. 410/2001 SONO NULLI GLI ATTI DI DISPOSIZIONE DEGLI IMMOBILI ACQUISTATI PER EFFETTO DELL'ESERCIZIO DEL DIRITTO DI OPZIONE E DEL DIRITTO DI PRELAZIONE PRIMA CHE SIANO TRASCORSI CINQUE ANNI DALL'ACQUISTO. LE PARTI SI DANNO RECIPROCAMENTE ATTO DEI VINCOLI, DEGLI ONERI E DEI DIVIETI DI CUI AI COMMI CINQUE E SEI DELL'ARTICOLO 6 DEL DECRETO LEGISLATIVO 104/96 E DELLE CIRCOLARI DEL MINISTERO DEL LAVORO E DELLA PREVIDENZA SOCIALE CITATE INPREMESSA, CHE SI INTENDONO QUI INTEGRALMENTE RICHIAMATI E TRASCritti. A TAL RIGUARDO, CIASCUNA PARTE ACQUIRENTE SI E DICHIARATA EDOTTA DI QUANTO SOPRA, VOLENDO RISPONDERE IN CASO DIVERSO PER I DANNI COME PER LEGGE."

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

6.2. Precedenti proprietari (al ventennio):

- o A S.C.I.P. SOCIETA' CARTOLARIZZAZIONE IMMOBILI PUBBLICI S.R.L., con sede in Roma, il bene in oggetto, oltre ad altri, pervenne da ISTITUTO NAZIONALE DI PREVIDENZA SOCIALE - I.N.P.S. con Atto di cartolarizzazione del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 30.11.2001 **trascritto a Milano 1 il 17.04.2002 ai nn. 25858/17032**, con rettifica della **nota di trascrizione in data 18.03.2005 ai nn. 18261/10484**

Al quadro D della nota in rettifica come segue:

SI PRECISA CHE IN DATA 30.11.2001 IL MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE, DI CONCERTO CON IL MINISTERO DEL LAVORO E DELLE POLITICHE SOCIALI, HA EMANATO IL TRASCRIVENDO DECRETO, PUBBLICATO SULLA GAZZETTA UFFICIALE N. 290 DEL 14.12.2001, CON IL QUALE HA TRASFERITO, EX LEGE A TITOLO ONEROSO ALLA "S.C.I.P. - SOCIETA' DI CARTOLARIZZAZIONE IMMOBILI PUBBLICI S.R.L." GLI IMMOBILI GIA DI PROPRIETA DELL'I.N.P.S. INDIVIDUATI NEL DECRETO DELL'AGENZIA DEL DEMANIO DEL 27.11.2001.

L'IMMOBILE AL SUB. 503 INDICATO NEL QUADRO B, NON PRESENTE NEL DECRETO DELL'AGENZIA DEL DEMANIO DEL 27.11.2001, S'INTENDE TRASFERITO UNITAMENTE ALLE UNITA IMMOBILIARI DI CUI COSTITUISCE PERTINENZA AI SENSI DELL'ART. 17 DEL DECRETO DEL MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE DEL 15.12.2001.

LA PRESENTE COSTITUISCE RETTIFICA DELLA NOTA PRESENTATA IN DATA 17.4.2002 AI N.RI 25858/17032 NELLA QUALE VENIVA INDICATO ERROREMENTE COME OGGETTO DEL TRASFERIMENTO IL SUB. 701, CHE INVECE NE E ESCLUSO."

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

- o A ISTITUTO NAZIONALE DI PREVIDENZA SOCIALE - I.N.P.S., già "Cassa Speciale di Previdenza per il Personale addetto all'Azienda Tramviaria Municipale di Milano" il bene, in maggior consistenza pervenne per titoli ultraventennali.



7. PRATICHE EDILIZIE:

Il complesso immobiliare di cui è parte il bene in oggetto è stato edificato, anteriamente al 1 settembre 1967, in virtù dei seguenti titoli edilizi, come rinvenuti dagli uffici preposti Edilizi del Comune di Milano a seguito di istanze accesso atti edilizi, come segue:

- o Licenza Edilizia n.348 del 23.04.1946 n. atti 8974/953/1946, rilasciata alla Società Ricostruzione Clitumno relativa a ricostruzione di fabbricato ad uso abitazione (a seguito di distruzione per eventi bellici)
- Licenza di Occupazione n. 820 del 09.09.1963 n. atti 160 P.G. 3902- E.P. 1963, rilasciata alla Cassa Speciale di Previdenza della Azienda Tramviaria Municipale già Società Ricostruzione Clitumno - Padova 92-94

Successivamente, non risultano pratiche edilizie per l'unità, come da lettera di nulla figura ricevuta dagli uffici preposti

(allegati sotto C: istanze accessi atti edilizi, lettera nulla figura., Licenza di Occupazione n. 820 del 1963, verbale di terza visita, stralci tipi grafici significativi allegati al verbale di terza visita, L..E. 348 del 1946)

7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale

- o Alla data del sopralluogo l'immobile in oggetto abitazione è risultato sostanzialmente corrispondente alla scheda catastale del 1963 e ai disegni allegati agli atti di fabbrica, ovviamente dovendosi tenere conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta.

8 Descrizione - calcolo della consistenza

Il complesso immobiliare di cui è parte l'unità in oggetto, con accesso da Via Padova, è composto da un fabbricato edificato in cortina su un lotto d'angolo compreso fra la Via Padova e la Via Clitumno, è composto di sei piani fuori terra, compreso il piano terra e un piano interrato, distribuito da un corpo scale.

L'edificio ha facciate intonacate e tinteggiate di colore giallo chiaro e con piano terra e lesene decorative verticali di colore grigio

L'edificio è dotato di cortile interno

Sub. 16:

Posta al piano terzo, con singolo affaccio sulla Via Clitumno, composta da un corridoio/disimpegno di ingresso, una cucina, un bagno finestrato, un locale di soggiorno, una camera da letto, un ripostiglio.

H 297 cm ca

Caratteristiche descrittive sub. 16

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-lavabo, box-doccia, macchine aria condizionata, porte, placchette imp. elettrico ecc) potrebbe non essere disponibile all'immissione in possesso perché precedentemente asportati

pavimenti: tipo ceramica in tutti i locali, ad eccezione della camera in parquet di rovere posato a spina pesce dell'epoca dell'edificazione
condizioni: nella norma

pareti e soffitti: intonacati e tinteggiati, in camera ad effetto tipo "stucco veneziano"
condizioni: nella norma, presenti macchie di pregresse infiltrazioni nel locale camera in prossimità della finestra



- Rivestimenti:** tipo ceramica in bagno e zona cucina
condizioni: nella norma
- infissi:** finestre e porte finestre in alluminio colore bianco con vetro doppio
condizioni: nella norma
porte interne tipo a battente in legno laccato colore bianco con specchiatura centrale in vetro/specchio riquadrata all'inglese
condizioni: nella norma
porta di primo ingresso del tipo blindato pannellata sui due lati
- impianti:** - Impianto elettrico sottotraccia, certificazioni non rinvenute, si consiglia verifica per eventuale messa a norma.
- Impianto di riscaldamento centralizzato con radiatori in ghisa con valvole termostatiche
- Impianto di produzione di ACS con caldaia a gas posta in cucina certificazioni non rinvenute si consiglia verifica anche per tubo esalazione
- Impianto gas per alimentazione fuochi cucina, certificazioni non rinvenute si consiglia verifica
- impianto allarme non presente
- impianto di raffrescamento non presente
- Ascensore:** - presente
- Fabbricato:** facciate intonacate e finteeggiate
condizioni: nella norma
- parti comuni** pareti intonacate a civile e finteeggiate, atrio e pianerottoli con pavimentazione in palladiana di marmo grigio, scala con alzate e pedate rivestite in marmo di colore grigio
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 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 (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	Parametro mq	Sup. reale lorda Indicativa	Coeff.	Sup. commerciale lorda Indicativa
unità sub 19	sup. lorda di pavimento	72,80	100%	72,80
TOTALE		72,80		72,80
			arrotondati	73,00

Note: dovendosi tenere conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta (tolleranza di approssimazione delle schede e del rilievo del 2/3 %, ininfluenti 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 per tipologie consimili, catasto di Milano; borsinoimmobiliare.it; portale aste per immobili nella zona
- Osservatori del mercato:
- o O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 1° semestre 2019 – D36 Periferica/ MAGGIOLINA, PARCO TROTTER, LEONCAVALLO

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, così come indicata nella citata documentazione notarile ai sensi dell'art. 567 cod. proc. civ. in atti, 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 tutti i 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. 22	73,00	€ 1.900,00	€ 138.700,00

€ 138.700,00



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:

- VALORE LOTTO 001 € 138.700,00
- Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per tutti i vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per eventuali differenze costi/oneri di sanatoria : -€ 6.935,00
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative: € 0,00
- Spese condominiali insolute : spese medie ultimi due anni come ricevute dall'amministratore -€ 5.800,00

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 001 al netto delle decurtazioni **LIBERO** € 125.965,00
arrotondato € **126.000,00**

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato non ricorre il caso

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:

La presente relazione costituisce una stima di un plausibile valore commerciale dei beni assoggettati ad esecuzione, come risultanti dalla certificazione notarile in atti ai sensi dell'art. 567 cod. proc. civ., e tenendo conto della documentazione così come rilasciata dagli uffici pubblici interpellati a richiesta del perito e non costituisce né potrebbe in alcun modo costituire una certificazione e/o garanzia di valore. Si allegano in proposito le richieste e le risposte dei vari uffici pubblici interpellati, in modo da consentire agli interessati le loro più opportune valutazioni.

Il perito valutatore ricorda che per legge (artt. 2922 e 1490 ss. cod. civ.) l'aggiudicatario acquirente non ha diritto alle garanzie a carico del venditore per quanto concerne eventuali vizi palesi e/o occulti dei beni immobili oggetto dell'esecuzione, e che per tale ragione il Giudice dell'esecuzione ha disposto un abbattimento forfetario pari al 5% del valore di stima dell'immobile, dovendosi così ritenere compresa entro tale riduzione forfetaria ogni e qualunque pretesa dell'aggiudicatario acquirente nei confronti di chiunque per vizi dell'immobile.

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, 14.10.19

L'Esperto nominato
arch. Barbara Marchesi



Si allegano i seguenti documenti:

Allegato A

- ispezione agenzia entrate e risposta degli uffici competenti, mail di richiesta e risposta all'amministrazione, regolamento di condominio, copia fac simile ape

Allegato B

- Nota di trascrizione del pignoramento;

- ispezione Agenzia Territorio Milano 1 mediante servizio di consultazione telematica per immobile senza restrizioni - sintetici più estrazione di note - aggiornata da ultimo al 11.10.19

Allegato B1

Copia conforme Atto di provenienza con nota di trascrizione; nota di trascrizione titoli precedenti

Allegato C

- Visura catastale storica, scheda catastale ed estratto di mappa;

- Istanze accessi atti edilizi, L.E. 348 del 1946, Licenza di Occupazione n. 820 del 1963, stralci tipi grafici significativi allegati al verbale di terza visita

Allegato D

- Rilievo fotografico lotto 001

invio perizia alle parti

