

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da – **CONDOMINIO RESIDENZA SAN BERNARDO**

contro: ~~XXXXXXXXXX~~

RG. 1969/2018

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ssa Galioto**

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: Beni in Via XXV Aprile snc/Via San Bernardo n. 34 – Senago – 20030

Dati Catastali

Corpo: A categoria: abitazione [A2]

Dati Catastali: Fg 13, particella 706, sub 50

Corpo: B categoria: cantina [C2]

Dati Catastali: Fg 13, particella 706, sub 56

Possesso

Corpo A: occupato con contratto di locazione posteriore al pignoramento, durata anni 1 di tipo transitorio, in scadenza il 31.10.2019

Corpo B: libero

Creditori Iscritti diversi dal precedente

Corpo: A +B

Creditore Iscritto: Banca Popolare di Milano

Comproprietari non eseguiti

Corpo: A +B

Comproprietari non eseguiti: nessuno

Continuità delle trascrizioni

Corpo: A + B

Continuità delle trascrizioni: si

Prezzo al netto delle decurtazioni

Corpo: A +B

Prezzo da libero: € 97.000,00

Prezzo da occupato: non ricorre il caso

Beni in Senago
Unità poste in Via XXV Aprile snc angolo Via San Bernardo 34 – Senago – 20030 (MI)

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., certificazione facente stato al 06.12.2018 redatta dal dott. Anela Andreina Puopolo notaio in Paderno Dugnano

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.

Trattasi di N. 1 unità immobiliare a destinazione residenziale e una unità immobiliare a destinazione cantina situate nel complesso immobiliare sito in Via San Bernardo angolo Via XXV aprile a Senago (MI), con accesso da Via San Bernardo 34
 La scrivente ritiene pertanto formare n. 1 lotto per la vendita:

LOTTO 001 – sub. 50 + sub. 56

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo A - Sub. 50

Appartamento posto in fabbricato condominiale al piano quarto (sottotetto) della scala "A", composto da soggiorno con angolo cottura, camera, bagno, disimpegno e un ampio balcone per tutta la lunghezza dell'unità.

Quota e tipologia del diritto

[REDACTED] per 1/1
 Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 [REDACTED]

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:

intestazione:

[REDACTED] Proprietà per 1/1

Descrizione:

Comune di Senago

Abitazione di tipo civile: Fg. 13 Mapp. 706, Sub. 50, Cat A/2, classe 3, consistenza 3 vani – sup. catastale totale 55 mq, escluse aree scoperte 49 mq - rendita € 317,62 - VIA XXV APRILE SNC, piano: 4;

Derivante da:

- variazione del 09-11-2015 inserimento in visura dei dati di superficie
- variazione nel classamento del 10/09/2005 protocollo n. mi0605794 in atti dal 10/09/2005 variazione di classamento (n. 106312.1/2005)
- costituzione del 10/09/2004 protocollo n. mi0557201 in atti dal 10/09/2004 costituzione (n. 5812.1/2004)

Informazioni in merito alla conformità catastale:

Alla data del sopralluogo (06.06.2019) il bene in oggetto è risultato sostanzialmente corrispondente alla scheda catastale in atti al NCEU del 10-09-2004, ovviamente dovendosi tenere conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta, a meno della seguente modesta difformità: il tavolato di separazione fra bagno e soggiorno è leggermente spostato verso il locale giorno, aumentando le dimensioni del locale bagno; il disimpegno notte è ribassato ad uso ripostiglio a soppalco in quota

Coerenze dell'unità come da rogito:

appartamento proprietà di terzi su due lati, pianerottolo comune, appartamento proprietà di terzi, cortile in uso esclusivo a terzi
Salvo errori e come meglio in fatto.

Identificativo corpo B - Sub. 56

Vano cantina situato al piano interrato del fabbricato condominiale, scala "A"

Quota e tipologia del diritto

[redacted] proprietà per 1/1
Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 [redacted]

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:

infestazione:

Descrizione:

Comune di Senago

cantina: Fg. 13 Mapp. 706, Sub. 56, Cat C/2, classe 2, consistenza 4 mq – sup. catastale totale 5 mq - rendita € 5,99 - VIA XXV aprile SNC , piano: S1;

Derivante da:

- variazione del 09-11-2015 inserimento in visura dei dati di superficie
- variazione nel classamento del 10/09/2005 protocollo n. mi0605794 in atti dal 10/09/2005 variazione di classamento (n. 108812.1/2005)
- costituzione del 10/09/2004 protocollo n. mi0557201 in atti dal 10/09/2004 costituzione (n. 5812.1/2004)

Informazioni in merito alla conformità catastale:

- o Alla data del sopralluogo (06.06.2019) il bene in oggetto è risultato sostanzialmente corrispondente alla scheda catastale in atti al NCEU del 10-09-2004, ovviamente dovendosi tenere conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta.

Coerenze dell'unità come da rogito

Cantina proprietà di terzi, corridoio comune, cantina di proprietà di terzi, terrapieno.
Salvo errori e come meglio in fatto.

Al catasto terreni il mappale 706:

fg 13, mapp 706 ente urbano, superficie 24 are, 14 ca
Dati derivanti da:

- tipo mappale del 24/03/2004 protocollo n. mi0036295 in atti dal 24/03/2004 (n. 36295.1/2004)
- frazionamento del 24/03/2004 protocollo n. mi0036295 in atti dal 24/03/2004 (n. 36295.1/2004)

Precedenti identificativi:

fg 13, mapp 690 seminativo I, superficie 24 are, 28 ca

Dati derivanti da:

- Tipo mappale del 03/08/2001 protocollo n. 741300 in atti dal 23/08/2001 (n. 741300.1/2001)
- frazionamento del 03/08/2001 protocollo n. 741300 in atti dal 23/08/2001 (n. 741300.1/2001) ; nella variazione sono stati soppressi il mapp. 322 e variati il mapp. 691, 692, 693, 694

Precedente identificativo

fg 13, mapp 322 seminativo I, superficie 38 are, 18 ca

Dati derivanti da:

- tabella di variazione del 03/08/2001 protocollo n. 741300 in atti dal 23/08/2001 (n. 741300.1/2001)
- impianto meccanografico del 01/02/1964

(All. C.; schede catastali in atti al NCEU estratta dalla scrivente in data 05.06.2019 visure catastali storiche estratte in data 17.10.2019, estratto di mappa, elaborato di dimostrazione grafica dei subalterni in atti al NCEU)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

Le proprietà pignorate sono comprese in un fabbricato condominiale, costruito in un lotto d'angolo compreso fra la via XXV Aprile e la Via San Bernardo a Senago. Comune sito a nord ovest di Milano, da cui dista circa 18 km.

Il fabbricato ha forma di ferro di cavallo, dotato di corte interna sistemata a verde, è composto di cinque piani fuori terra oltre al piano interrato a cantine e box.

L'accesso principale avviene di fronte smussato in corrispondenza dell'incrocio fra le vie XXV aprile e San Bernardo.

Il quartiere, con traffico locale e di attraversamento è caratterizzato da un'edilizia residenziale multipiano di tipo medio/economico con buona dotazione di verde di quartiere.

Buona la presenza di parcheggi.

Area urbanistica:

Lo sviluppo edilizio circostante è a carattere prevalentemente residenziale di tipo medio-economico caratterizzato dalla presenza di palazzi tipo condominio e villini con giardino, completamente urbanizzata ed allacciata a tutte le infrastrutture e servizi primari e secondari, con buona possibilità di parcheggio.

Principali collegamenti pubblici:

Discretamente collegato con il sistema di trasporto pubblico nelle prime vicinanze, attraverso le linee di superficie: autolinee GTM Groane Trasporti e Mobilità per i collegamenti locali Airpullman spa ATM Brianza trasporti per i collegamenti extraurbani

Servizi offerti dalla zona:

Buona presenza nelle vicinanze di negozi e supermercati per la distribuzione al dettaglio in tutti i principali settori merceologici.



3. STATO DI POSSESSO:

La scrivente, in data 06 giugno 2019, unitamente al custode nominato, si recava sul posto 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 sub. 50 abitazione è risultata occupata dal Sig. Gerardini Maurizio con la sua famiglia, in virtù di contratto di locazione ad uso abitativo di natura transitoria, registrato in data posteriore alla trascrizione del pignoramento.

L'unità sub. 56 è risultata libera

Si rimanda alla relazione del custode sul punto.

- L'indagine effettuata presso gli uffici competenti dell' Agenzia delle Entrate, ha confermato la presenza di tale contratto di locazione in essere per l'unità sub. 50 in oggetto, dante causa l'esecutata.

Contratto registrato a Desio in data 30.11.2018 al n. 8242 serie 3T, durata contratto dal 01.11.2018 fino al 31.10.2019.

Canone annuo € 7.200,00, versato anticipatamente dal conduttore in un'unica rata, come da lettera contabile ricevuta dall'occupante.

La scrivente ritiene congruo l'importo del canone.

(all. A : ispezione agenzia entrate e risposta uffici competenti, copia contratto di locazione e documenti contabili ricevuti. Note: si allega anche l'Attestato di certificazione del bene abitazione, allegato al contratto, dandosi atto che detto certificato è scaduto per decorrenza dei 10 anni di legge, e non risulta nessun nuovo attestato depositato presso il Ceer)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dal certificato notarile al ventennio in atti, facente stato al 06.12.2018, al quale si fa completo riferimento per le trascrizioni e iscrizioni, implementato dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo all' esecutato e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister presso l'Agenzia del Territorio Milano 2 alla data del 17.10.2019 sintetici 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:

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso:

Si riporta, a titolo conoscitivo, quanto segue:

- o **Convenzione Edilizia** del 24.11.2010 rep. 267522/26131, notaio Giovan Giuseppe Sessa a favore di Comune di Senago, **trascritto a Milano 2 in data 14.12.2010 ai nn. 151881/89946**, contro l'esecutata CASANANDA S.r.l. per proprietà per 1/1, gravante sui terreni al fg. 13, mapp. 691-692-693-694, a precisazione della precedente trascrizione del 2001

Al quadro D della nota come segue:

LA SOCIETA' "CASANANDA S.R.L." ORIGINARIAMENTE CON SEDE IN DESIO, ORA SEDE IN MILANO VIALE ZARA N. 9. P R E M E S S O - CHE IN VIRTU' DELLA CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO DI RECUPERO "49 TER B" STIPULATA IN DATA 5 NOVEMBRE 2001 N. 252.722/19.195 REP. PER NOTAIO SESSA, REGISTRATA A MILANO - ATTI PUBBLICI - IN DATA 23 NOVEMBRE 2001 AL N. 31961 SERIE IV, TRASCRITTO PRESSO LA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI MILANO 2 IN DATA 20 DICEMBRE 2001 AI N.RI 143123/88865 88336/45133 GLI ALLORA LOTTIZZANTI HANNO TRASFERITO AL COMUNE DI SENAGO, SENZA CORRISPETTIVO IN DANARO, LE AREE IN SENAGO RILEVATE AL CATASTO TERRENI AL FOGLIO 13 MAPPALE 691 - 692 - 693 E 694 QUALI MEGLIO DESCRITTE PER CONSISTENZA E DATI CATASTALI, NELLO ATTO STESSO: - CHE DETTA AREA ERA RILEVATA ANCHE AL CATASTO FABBRICATI IN VIRTU' DELLE SCHEDE PURE CITATE NEL DETTO ATTO ED ALLEGATE ALLO STESSO SOTTO LE LETTERE "I" - "L" - "M" E "N"; - CHE TALI AREE, PASSATE ALLO URBANO IN VIRTU' DELLE DETTE SCHEDE, SONO RIMASTE INTESTATE ALLA SOCIETA' "CASANANDA S.R.L." COME AREE URBANE PER OMESSA VOLTURA DEL CITATO ATTO CHE E' STATO SOLO VOLTURATO PRESSO IL CATASTO TERRENI. IL "COMUNE DI SENAGO" E LA SOCIETA' "CASANANDA S.R.L.". AI SOLI FINI DELLE NECESSARIE VOLTURE E TRASCRIZIONI, DANNO ATTO E PRECISANO CHE I TERRENI CEDUTI DALLA SOCIETA' CASANANDA S.R.L. IN FAVORE DEL COMUNE DI SENAGO IN VIRTU' DELLA CONVENZIONE IN NARRATIVA CITATA, RISULTANO RILEVATE ANCHE AL CATASTO FABBRICATI COME SEGUE: - FOGLIO 13 (TREDICI) MAPPALE 691 (SEICENTONOVANTUNO) VIA XXV APRILE SNC, P.T., AREA URBANA DI MQ. 714; - FOGLIO 13 (TREDICI) MAPPALE 692 (SEICENTONOVANTADUE) VIA XXV APRILE SNC, P.T., AREA URBANA DI MQ. 150; - FOGLIO 13 (TREDICI) MAPPALE 693 (SEICENTONOVANTATRE) VIA XXV APRILE SNC, P.T., AREA URBANA DI MQ. 327; - FOGLIO 13 (TREDICI) MAPPALE 694 (SEICENTONOVANTAQUATTRO) VIA XXV APRILE SNC, P. T. AREA URBANA DI MQ. 199. IL RESTO COME MEGLIO IN ATTO.

- o **Convenzione Edilizia** del 05.11.2001 rep. 252722, notaio Giovan Giuseppe Sessa a favore di Comune di Senago, **trascritto a Milano 2 in data 20.12.2001 ai nn.**

143123/88665, contro l'esecutata CASANANADA S.r.l. per proprietà per 1/1, gravante sui terreni al fg. 28, mapp. 234, fg. 13, mapp. 692-694-691-693

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

4.2.1 Iscrizioni:

- ✓ Ipoteca Volontaria Concessione a garanzia di mutuo Iscritta a Milano2 in data 04.11.2002 ai nn. 137876/31591 atto del 15/10/2002 rep. 254720 notaio Giovan Giuseppe Sessa a favore di BANCA POPOLARE DI MILANO soc coop, con sede in Milano, c.f. 09492720157 a carico della società costruttrice CASANANDA gravante sul terreno in Senago al fg. 13, mapp 690
Con Annotazione di Frazionamento in Quota annotato in data 19.09.2005 ai nn. 136377/29532
Unità negoziale 31: immobile 1 sub. 50
Capitale Euro 160.000,00 Ipoteca 480.000,00
Note: nel frazionamento in quota non compare il vano cantina sub. 56

4.2.2 Pignoramenti:

- ✓ Pignoramento: - Atto di Pignoramento Immobiliare del 28.09.2018 rep. 34155 trascritto a Milano 2 il 21.11.2018 ai nn. 146889/96364 promosso da CONDOMINIO RESIDENZA SAN BERNARDO in Senago c.f. 97360990150 a carico dell'esecutata XXXXXXXXXX gravante sulla quota di 1/1 degli immobili in oggetto.

Altre trascrizioni:

/

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Effettuata dalla scrivente al 17.10.2019, non si rilevano ulteriori formalità per i beni in oggetto di cui al Lotto 001, rispetto alla certificazione notarile in atti, alla quale si fa completo riferimento per le trascrizioni e iscrizioni

Misure Penali

Nessuna risultante dai RR.II

(all. B: ispezione Agenzia Territorio Milano 2 mediante servizio di consultazione telematica sintetici con estrazione di note - aggiornata alla data del 17.10.2019)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese scadute:

Posizione condominiale:

La scrivente ha provveduto a richiedere a mezzo mail all'amministratore del condominio Sia Group Amministrazioni S.r.l., la posizione debitoria per il bene 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, 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, eventuali problematiche strutturali, eventuali altre informazioni da riportare all'eventuale futuro acquirente.

Si riporta, come da comunicazioni a mezzo mail ricevuta dall'amministratore in data 06.09.2019, alla cui lettura si rimanda, quanto segue:

Spese insolte gestione anno 2018 € 946,00

Spese insolte gestione anno 2019 € 1.150,00

Totale spese insolute € 2.096,00

Millesimi di proprietà 11,124

Spese medie annue € 1.000,00

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

(all. A.: mail di richiesta all'amministratore del condominio, mail di risposta ricevuta, copia Regolamento di Condominio.)

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

Attestazione Prestazione Energetica:

L'immobile oggetto della presente sub 50, con impianto di riscaldamento autonomo è risultato, a seguito di consultazione al CEER, non provvisto, in quanto scaduto, di Attestato di Prestazione Energetica.

Codice identificativo APE 1520600013609 Classe D Ipe 98,6 kWh/mq Registrato il 01/09/2009 Valido fino a 01/09/2019 secondo termini di legge.

Note APE scaduto per decorrenza dei 10 anni dal deposito nel CEER

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 in atti, facente stato al 06.12.2018, al quale si fa completo riferimento per le trascrizioni e iscrizioni, implementato dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo all' esecutato e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister presso l'Agenzia del Territorio Milano 2 alla data del 17.10.2019 sintetici con estrazione di note, si riporta quanto segue:

6.1. Attuali proprietari:

- All' esecutato [redacted] (in persona del curatore speciale) per quota di 1/1, i beni in oggetto sono pervenuti da [redacted], con atto di Compravendita notaio Rivani Farolfi Nicola di Paullo del 01.10.2009 rep. 184072/23594, trascritto **Milano 2 il 20.10.209 ai nn. 139014/87845**

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

Si riporta che tale compravendita è stata effettuata in adempimento all'impegno di cui alla Risoluzione contratto e contratto preliminare di compravendita: - a rogito notaio Rivani Farolfi Nicola di Paullo del 05.03.2009 rep. 182795/22978, trascritto **Milano 2 il 03.04.2009 ai nn. 41284/25835** a favore della Sig. [redacted] o a persona da nominare e contro i Sigg. [redacted] gravante sulla quota di 1/1 degli immobili in oggetto

6.2. Precedenti proprietari (al ventennio):

- [redacted] in atto in comunione legale dei beni fra loro, i beni pervennero da CASANANDA S.R.L. con atto di compravendita notaio Maria Giordano di Limbiate del 07.07.2005 rep. 98159/4548, trascritto **Milano 2 il 20.07.2005 ai nn. 111469/57278**

Al quadro D della nota di trascrizione come segue:

- il disimpegno notte è ribassato ad uso ripostiglio a soppalco in quota
 Pertanto l'eventuale futuro aggiudicatario (previa verifica dell'iter burocratico tramite proprio tecnico di fiducia in concerto con i tecnici comunali) potrà provvedere, per regolarizzare le difformità, tramite pratica edilizia e sanatoria onerosa.

Tali documentazioni, comprese di oblazioni, diritti, parcelle professionali di tecnici abilitati, aggiornamento catastale hanno un costo indicativo da euro 3.000,00 ad euro 5.000,00 circa. La scrivente ritiene pertanto indicare un costo medio indicativo di euro 4.000,00 (il tutto fatte salve eventuali diverse future determinazioni degli organi preposti)

8 Descrizione - calcolo della consistenza

Le proprietà pignorate sono comprese in un fabbricato condominiale situato in un lotto d'angolo compreso fra la via XXV Aprile e la Via San Bernardo a Senago.

Il fabbricato ha forma di ferro di cavallo, dotato di corte interna sistemata a verde, è composto di cinque piani fuori terra oltre al piano interrato a cantine e box e distribuito da tre corpi scala.

L'accesso avviene di fronte smussato in corrispondenza dell'incrocio fra le vie XXV Aprile e San Bernardo, dove si trova un porticato.

L'edificio ha facciate intonacate e tinteggiate, il fronte d'accesso, posto in posizione d'angolo è caratterizzato da un timpano superiore con orologio e da due corpi aggettanti simmetrici di balconi in loggia, sorretti da pilastri tondeggianti e con pareti rivestite con mattoncini paramano. Al piano terra sono presenti piccole porzioni a verde di pertinenza delle singole unità.

Sub. 50:

L'unità in oggetto è posta al piano quarto sottotetto al termine dell'edificio di sinistra, scala "A" e gode di singolo affaccio ovest verso spazi aperti condominiali.

E' composta da un locale di ingresso/soggiorno/cucina, un piccolo disimpegno notte, (ribassato con h 236 con ripostiglio a soppalco in quota), una camera da letto, un bagno finestrato, un balcone in loggia per tutta la lunghezza dell'unità immobiliare balconi.

H interna 207/389 cm ca.

Caratteristiche descrittive

Internamente l'unità immobiliare sub. 50, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in stato di conservazione e manutenzione buono.

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.

<i>rivestimenti</i>	
<i>pavimenti:</i>	in ceramica in tutti i locali condizioni: buone
<i>soffitti:</i>	intonacati e tinteggiati condizioni: buone
<i>pareti:</i>	intonacate a civile e tinteggiate condizioni: nella norma
<i>rivestimenti pareti:</i>	bagno e zona cottura: in piastrelle di ceramica condizioni: buone
<i>infissi:</i>	finestre e porte finestre in legno laccato colore verde e vetro camera, con persiane a soffietto in legno laccato di colore verde

Condizioni: buone

porte: porte interne (a libro e scorrevoli a scomparsa) a struttura tamburata con finitura tipo noce liscio
condizioni: buone
porta di ingresso dal vano scale del tipo blindato pannellata sui due lati.
condizioni: buone

impianti: - Impianto elettrico sottotraccia, certificazioni non rinvenute, si consiglia verifica per eventuale messa a norma
- Impianto di riscaldamento autonomo e Acs con caldaia murale a gas posta sul balcone, termosifoni in ghisa nella zona servizi e termo arredi verticali nel locale principale
certificazioni non rinvenute, si consiglia verifica

Fabbricato: facciate intonacate a civile e tinteggiate, con porzioni rivestite con mattoncini paramano
condizioni: buone

parti comuni atrio e vano scale con pavimento tipo granito grigio, portone d'ingresso a battente in alluminio e vetro
condizioni: buone

ascensore presente

Locale cantina sub 56:

posto al piano seminterrato del fabbricato scala "A", con pavimento in battuto di cemento, pareti e soffitto in cls, porta in alluminio, dotata di illuminazione

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

Si rimanda al rilievo fotografico allegato sotto D 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	Parametro mq	Sup. reale lorda <i>circa</i>	Coeff.	Sup. commerciale lorda <i>circa</i>
abitazione sub 50 piano quarto	sup. lorda di pavimento	49,90	100%	49,90
balcone	sup. lorda di pavimento	20,00	30%	6,00
cantina sub 56	sup. lorda di pavimento	4,80	25%	1,20
TOTALE		74,70		57,10
			arrotondati	57,00

Note: ovviamente dovendosi tenere conto delle sempre possibili inesattezze tecniche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta (tolleranza di approssimazione delle schede e del rilievo del 2/3 %, ininfluyente 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:

- 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, portale aste tribunale di Milano per immobili nella microzona; borsinoimmobiliare.it
- Osservatori del mercato:
O.M.I. –1° semestre 2019 – zona B1 – Senago-Centro

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 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	Sup. commerciale lorda circa	Valore unitario Euro/mq	Valore Complessivo
A/2 sub. 50 + C/2 sub 56	57,00	€ 1.900,00	€ 108.300,00
			€ 108.300,00

9.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

VALORE LOTTO 001	€ 108.300,00
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 :	-€ 5.415,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 4.000,00
Spese condominiali insolute - importi relativi all'anno in corso e precedente come ricevuti	-€ 2.096,00
<p>N.B.: si ricorda che il futuro acquirente dovrà acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi <u>aggiornati</u> a carico dell'immobile per <u>eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione (decreto di trasferimento)</u>, 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.</p>	
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO	€ 96.789,00
arrotondato	€ 97.000,00

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni - Occupato con titolo: 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 documentazione ipotecaria e catastale redatta dal notaio dott.ssa Simona Guerra 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, 20.10.2019

l'Esperto nominato
arch. Barbara Marchesi

Si allegano i seguenti documenti, che formano parte integrante della relazione:

Allegato A

- ispezione agenzia entrate e risposta degli uffici competenti copia contratto di locazione; mail di richiesta all'amministratore di condominio, mail di risposta ricevuta con documentazioni ricevute;

Allegato B

- Nota di trascrizione del pignoramento;

- ispezione Agenzia Territorio Milano2 mediante servizio di consultazione telematica – sintetici + estrazione di note -

Allegato B1

Copia conforme Atto di provenienza con nota di trascrizione; note di trascrizioni dei precedenti titoli, copie rogiti di provenienza alla società costruttrice Casananda

Allegato C

- Visure, schede catastali ed estratti di mappa;

- istanza accesso atti, Concessioni edilizie, Dia, Fine lavori e richiesta agibilità, stralci tavole grafiche significative, attestazione agibilità

Allegato D

- Rilievo fotografico

invio perizia alle parti