

## Tribunale di Milano

### PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da – DOBANK SPA

contro



RG. 895/2019

Giudice Delle Esecuzioni: Dott. G. Puricelli

### 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 Pavese n. 108– Rozzano– 20089**

**Dati Catastali**

**Corpo:** A

**categoria:** abitazione [A4]

**Dati Catastali:** Fg 22, particella 62, sub 702

**Possesso**

**Corpo A:** libero per la procedura

**Creditori Iscritti diversi dal procedente**

**Corpo:** A

**Creditore Iscritto:** nessuno

**Comproprietari non esegutati**

**Corpo:** A

**Comproprietari non esegutati:** nessuno

**Continuità delle trascrizioni**

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** si

**Prezzo al netto delle decurtazioni**

**Corpo:** A

**Prezzo da libero: € 59.000,00**

**Prezzo da occupato:** non ricorre il caso

**Beni in Rozzano**  
**Unità posta in Via Pavese 108 – Rozzano – 20089 (MI)**

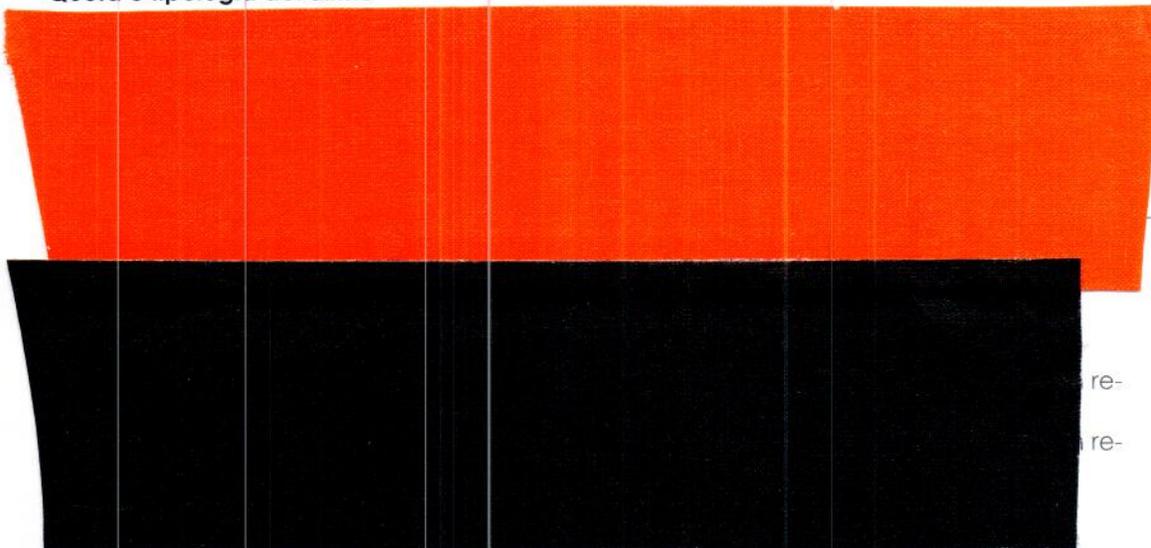
Trattasi di N. 1 unità immobiliare a destinazione residenziale situata in Via Pavese n. 108 a Rozzano (MI). La proprietà pignorata, in assai modeste condizioni di manutenzione, è posta al piano terra e primo di un fabbricato di due piani con affacci sulla via Pavese e sull'argine del naviglio, con caratteristiche tipiche degli edifici dei borghi agricoli padani.

**LOTTO 001**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo A - Sub. 702**

**Quota e tipologia del diritto**



**Descrizione:**

**Comune di Rozzano**

**Abitazione di tipo popolare: Fg. 22, Mapp. 62, Sub. 702, Cat A/4**, classe 2 consistenza 4,5 vani – sup. catastale totale 78 mq, escluse aree scoperte 78 mq - rendita € 232,41 – Via Pavese 108, piano: T-1;

Derivante da:

- variazione del 09-11-2015 inserimento in visura dei dati di superficie
- variazione nel classamento del 28/07/2005 protocollo n. mi0566446 in atti dal 28/07/2005 variazione di classamento (n. 101038.1/2005)
- fusione del 28/07/2004 protocollo n. mi0509023 in atti dal 28/07/2004 fusione (n.59610.1/2004), derivante dai precedenti identificati sub. 4 e sub. 701

Precedenti identificativi catastali sub. 4 e sub. 701:

Abitazione di tipo popolare: Fg. 22, Mapp. 62, Sub. 4, Cat A/4, classe 2 consistenza 2,5 vani – rendita € 129,11 – Via Pavese 108, piano: T-S1;

derivante da:

- variazione nel classamento del 22/06/2002 protocollo n. 526333 in atti dal 22/06/2002 variazione di classamento (n. 30688.1/2002)

- variazione del 22/06/2001 protocollo n. 622624 in atti dal 22/06/2001 modifiche interne (n. 28629.1/2001)
  - variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario
  - impianto meccanografico del 30/06/1987
- Abitazione di tipo popolare: Fg. 22, Mapp. 62, Sub. 701, Cat A/4, classe 2 consistenza 1,5 vani  
— rendita € 77,47 – Via Pavese 108, piano: T-1;  
derivante da:
- variazione nel classamento del 22/06/2002 protocollo n. 526333 in atti dal 22/06/2002 variazione di classamento (n. 30688.1/2002)
  - costituzione del 22.06.2001 protocollo n. 622690 in atti dal 22.06.2001 costituzione (n. 5248.1/2001)

**Informazioni in merito alla conformità catastale:**

Si segnala che al sopralluogo l'unità si è presentata particolarmente ingombra di arredi ed effetti personali, che hanno reso, nella fattispecie, difficoltose alla scrivente le verifiche catastali/edilizie, metriche e fotografiche

Alla data del sopralluogo (24.02.2020) il bene in oggetto è risultato sostanzialmente corrispondente alla scheda catastale in atti al NCEU del 27-07-2004 ovviamente dovendosi tenere conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta.

**N.B.:** Si segnala la presenza di un vano "cantinato" posto al piano interrato, non indicato nella scheda catastale né nel rogito di acquisto.

Detto vano cantinato è posto sotto il locale soggiorno, e vi si accede da una piccola botola posta nel locale cucina, con scala in muratura di discesa. Si rappresenta che, ai fini dell'incolumità dei presenti, detto vano non è stato visionato essendo nello stesso presente discreta quantità di acqua. Gli occupanti hanno dichiarato che detto vano è inutilizzabile e inagibile, e che in detto vano è presente una pompa, essendo lo stesso oggetto di frequenti allagamenti.

(il suddetto vano cantinato era presente nella soppressa scheda sub. 4, che unitamente alla soppressa scheda sub. 701, hanno generato l'attuale sub. 702, senza vano cantinato, oggetto della presente.)

\*\*\*\*\*

**Coerenze dell'unità come da rogito:**

Locali al piano terreno: proprietà di terzi, via Pavese, altra proprietà di terzi, argine del naviglio la camera al piano primo: proprietà di terzi su due lati, argine del naviglio sui restanti lati a chiudere.

Salvo errori e come meglio in fatto.

*(All. C.; scheda catastale in atti al NCEU del 12004 estratta dalla scrivente in data 03.12.2019, precedenti schede catastali sopresse, visure catastali storiche e visure catastali precedenti soppressi, estratte in data 03.12. 2019, estratto di mappa.)*

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

**Caratteristiche zona:**

La proprietà pignorata è compresa in un fabbricato posto in Via Pavese n. 108 – Rozzano, in zona periferica isolata al limitare delle aree agricole a ridosso del naviglio pavese.

L'immobile staggito è parte di un lungo fabbricato di due piani fuori terra, compreso il piano terra, costruito in cortina sulla pubblica Via e composto di più unità adiacenti, con il retro affacciato sull'argine del naviglio pavese.

**Area urbanistica:**

La micro zona è caratterizzata da una assai bassa densità edilizia, completamente urbanizzata ed allacciata a tutte le infrastrutture e servizi primari e secondari, buona possibilità di parcheggio.

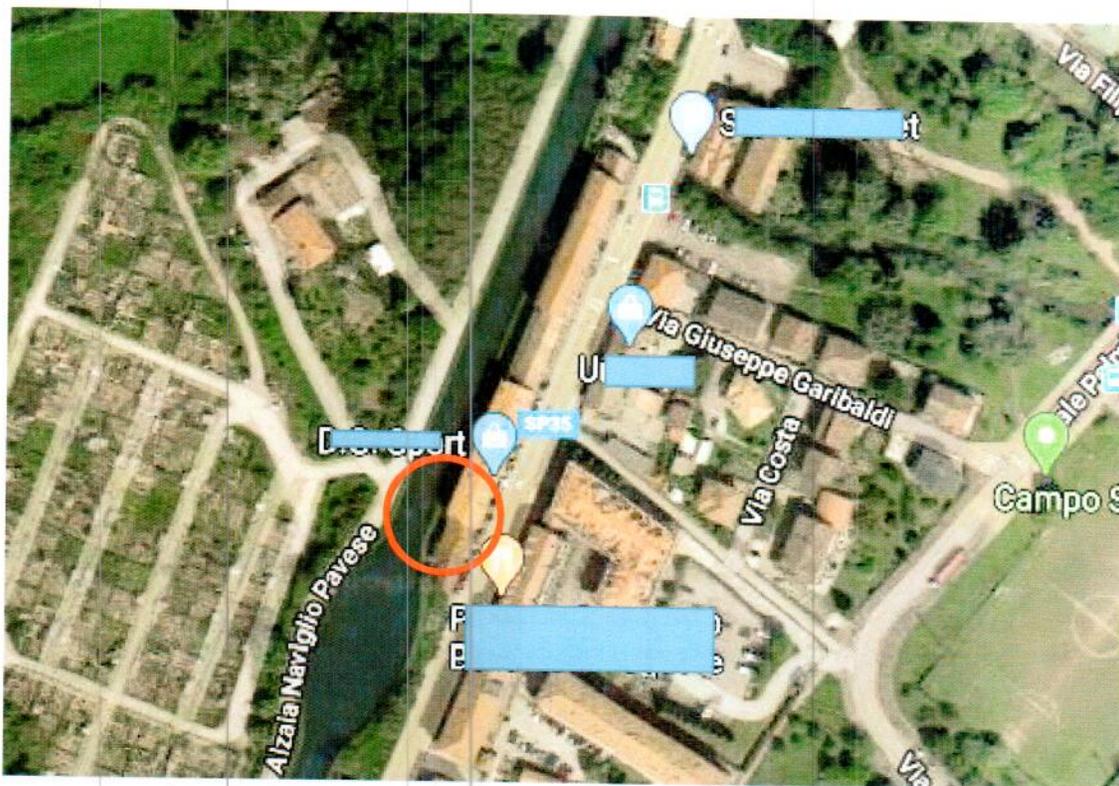
**Principali collegamenti pubblici:**

nelle vicinanze Linea autobus Rozzano - Bissone Z501 - Z509 - Z510 - Z515

strada Sp 35 dei Giovi, tangenziale ovest di Milano per il collegamento con la rete autostradale

**Servizi offerti dalla zona:**

scarsa è la presenza nella microzona di servizi di sostegno alla residenza e Commerciale.



**3. STATO DI POSSESSO:**

La sottoscritta, si recava sul posto, alla presenza dell'esecutato nella persona dichiarata alla scrivente di occupare il bene con la sua famiglia, procedeva ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto, con rilievo metrico, a vista e fotografico.

Si rimanda alla relazione del custode sul punto occupazione.

- 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 29.07.2019, al 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 Milano 2 alla data del 17.02.2020 con estrazione di note, nonché alla data del 12.09.20 ad ulteriore verifica, 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:

Nessuno

##### 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 Milano2 in data 17.04.2008 ai nn. 50831/12281**, atto del 08.04.2008 rep. 7994/4890 a rogito Notaio Ciro De Vito di [redacted] di BANCA PER LA CASA S.P.A. con sede in MILANO c.f. 13263030150 gravante su [redacted] oggetto della presente procedura, a carico degli [redacted] per 1/3 in regime di comunione dei beni con [redacted] per 1/3 in regime di comunione dei beni [redacted] per Proprietà per 1/3  
Importo capitale € 185.500,00  
Importo complessivo € 277.950,00  
Tasso interesse annuo 6,2 %  
Durata anni 30

###### 4.2.2 Pignoramenti:

- ✓ **Pignoramento:** - Atto di Pignoramento Immobiliare del 22.05.2019 rep. 16505 **trascritto a Milano 2 il 19.07.2019 ai nn. [redacted]** con sede in Milano c.f. 003488170101 a carico [redacted] per 1/3 in regime di comunione dei beni con [redacted] per 1/3 in regime di comunione dei beni [redacted] per 1/3, gravante sulla piena proprietà dell'immobile oggi [redacted] procedura

Altre trascrizioni:  
nessuna

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Effettuata dalla scrivente al 17.02.2020, nonché alla data del 12.09.20 ad ulteriore verifica 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 risultante dai RR.II

(all. B: ispezione Agenzia Territorio Milano 2 mediante servizio di consultazione telematica con estrazione di note - aggiornata alla data del 17.02.2020 nonché alla data del 12.09.20)

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

### Posizione condominiale:

L'edificio di cui è parte l'unità immobiliare staggita non è eletto a condominio.

### Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:

nulla

### Attestazione Prestazione Energetica:

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

### Ulteriori avvertenze:

**N.B.:** Si segnala la presenza di un vano "cantinato" posto al piano interrato, non indicato nella scheda catastale né nel rogito di acquisto.

Detto vano cantinato è posto sotto il locale soggiorno, e vi si accede da una piccola botola posta nel locale cucina, con scala in muratura di discesa. Si rappresenta che, ai fini dell'incolumità dei presenti, detto vano non è stato visionato essendo nello stesso presente discreta quantità di acqua. Gli occupanti hanno dichiarato che detto vano è inutilizzabile e inagibile, e che in detto vano è presente una pompa, essendo lo stesso oggetto di frequenti allagamenti.

La scrivente ritiene detta problematica meritevole di attenzione.

(il suddetto vano cantinato era presente nella soppressa scheda sub. 4, che unitamente alla soppressa scheda sub. 701, hanno generato l'attuale sub. 702, senza vano cantinato, oggetto della presente.)

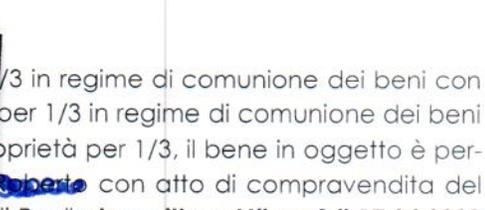
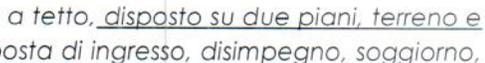
Inoltre la porzione di fabbricato, in assai modeste condizioni di manutenzione, con presenza di umidità, presenta alcune fessurazioni in alcune pareti, meritevoli di attenzione.

La scrivente pertanto non è in grado di esprimersi al riguardo di eventuali problematiche di stabilità strutturale del fabbricato, esprimendo riserve.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dal certificato notarile al ventennio in atti, facente stato al 29.07.2019, al 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 Milano 2 alla data del 17.02.2020 con estrazione di note, nonché alla data del 12.09.20 ad ulteriore verifica, si riporta quanto segue:

### 6.1.

- o  /3 in regime di comunione dei beni con  per 1/3 in regime di comunione dei beni  proprietà per 1/3, il bene in oggetto è per  **Roberto** con atto di compravendita del 08.04.2008 rep.7992/4888, notaio **Ciro De Vivo** di **Paullo** **trascritto a Milano2 il 17.04.2008 ai nn.50379/27903**
- o Stralcio dal rogito: " porzione di edificio da terra a tetto, disposto su due piani, terreno e primo, tra loro collegati da scala interna, composta di ingresso, disimpegno, soggiorno, cucina, una camera, un bagno e ripostiglio al piano terreno, una camera al piano primo"

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

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

**6.2. Pre**

- o A [redacted] in oggetto, identificato con i precedenti subalterni, pervenuta [redacted] in forza di atto di compravendita rep.19972 del 31.07.2002 notaio Scaravelli Monica di Milano, **trascritto a Milano 2 il 02.08.2002 ai nn. 103939/60893**

Al quadro D della nota quanto segue:

"SI PRECISA CHE GLI IMMOBILI DESCRITTI AL QUADRO "B" SONO POSTI IN COMUNE DI ROZZANO (MI) STRADA PAVESE GIA' NUMERO 60 ORA NUMERO 108 E RISULTANO COSI' IDENTIFICATI NEL CATASTO DEI FABBRICATI DEL MEDESIMO COMUNE IN FORZA DI:- SCHEDA ALLEGATA ALLA DENUNCIA DI VARIAZIONE N. 28629.1/2001 REGISTRATA PRESSO L'UFFICIO TECNICO ERARIALE DI MILANO IN DATA 22 GIUGNO 2001 AL NUMERO 622624 DI PROTOCOLLO (IMMOBILE B 1.1);- SCHEDA ALLEGATA ALLA DICHIARAZIONE DI NUOVA COSTITUZIONE REGISTRATA ALL' UFFICIO TECNICO ERARIALE DI MILANO IN DATA 22 GIUGNO 2001 AL N. 622690 DI PROTOCOLLO (IMMOBILE B 1.2). A MIGLIORE IDENTIFICAZIONE DI QUANTO FORMA OGGETTO DEL TRASCRIVENDO ATTO, TROVASI ALLEGATE SOTTO LE LETTERE "A" E "B", AL TRASCRIVENDO ATTO PLANIMETRIE CATASTALI NELLE QUALI LE UNITA' IMMOBILIARI IN CONTRATTO RISULTANO IDENTIFICATE CON I RELATIVI NUMERI DI SUBALTERNI. IL PREZZO DELLA COMPRAVENDITA E' CONVENUTO IN EURO 22.200,00 PAGATO E QUIETANZATO

- o A L [redacted] in forza di atto di compravendita rep.192591 del 25.07.2002 notaio Mottola Lucio di Paderno Dugnano, **trascritto a Milano 2 il 01.03.2001 ai nn. 87965/56136**

- o [redacted] ia, i locali al piano terreno in forza di atto di compravendita rep.2284/169 [redacted] notaio Longhi Angelica, **trascritto a Milano 2 il 12.06.1962 ai nn. 21282/4516**

- o [redacted] Rita in forza di atto notaio de Blasi Maurizio del 16.07.2001 rep. 40828, **trascritto a Milano 2 il 01.08.2001 ai nn. 87963/56135**

- o [redacted] propria quota di pertinenza era pervenuta da Corio Angela in forza di atto di compravendita notaio Giacomo Milioti del 05.12.1985 rep. 37642 **trascritto a Milano 2 il 04.08.1987 ai nn. 63175/45829**

- o [redacted] (azione legale dei beni) la loro quota di pertinenza era pervenuta da D [redacted] in forza di atto di compravendita notaio Inzerilli Antonino del 14.07.1987 rep. 149402 **trascritto a Milano 2 il 04.08.1987 ai nn. 63175/45829**

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

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Il complesso immobiliare di cui è parte il bene in oggetto è stato edificato, anteriamente al 1 settembre 1967, come riportato nei titoli di provenienza.

La scrivente ha provveduto a protocollare istanza accesso atti edilizi presso gli uffici competenti del comune di Rozzano.

Gli uffici hanno rinvenuto solamente due domande di condono edilizio riguardanti tuttavia la porzione di palazzina adiacente all'unità in oggetto, domande presentate per l'unità adiacente a quella oggetto della presente, per modifiche avvenute parte in data anteriore al 1967 e parte nel 1980. Gli uffici, ai quali si è richiesto ulteriore verifica, anche per nominativi, null'altro hanno rinvenuto.

La scrivente pertanto non può riportare la conformità edilizia del bene in oggetto, non essendosi rinvenuto titoli edilizi, abitabilità né tantomeno pratiche di modifiche/frazionamenti/fusioni/ampiamenti.

(allegati sotto C: istanza accesso atti)

### 7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale

Si segnala che al sopralluogo l'unità si è presentata particolarmente ingombra di arredi ed effetti personali, che hanno reso, nella fattispecie, difficoltose alla scrivente le verifiche catastali/edilizie, metriche e fotografiche

- o Alla data del sopralluogo il bene in oggetto è risultato sostanzialmente corrispondente alla scheda catastale in atti al NCEU del 27-07-2004 ovviamente dovendosi tenere conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta.

**N.B.:** Si ricorda, come da punti precedenti, la presenza di un vano "cantinato" posto al piano interrato, non indicato nella scheda catastale né nel rogito di acquisto. La scrivente pertanto, non considererà detto vano nel calcolo delle superfici dell'unità.

Detto vano cantinato è posto sotto il locale soggiorno, e vi si accede da una piccola botola posta nel locale cucina, con scala in muratura di discesa. Si rappresenta che, ai fini dell'incolumità dei presenti, detto vano non è stato visionato essendo nello stesso presente discreta quantità di acqua. Gli occupanti hanno dichiarato che detto vano è inutilizzabile e inagibile, e che in detto vano è presente una pompa, essendo lo stesso oggetto di frequenti allagamenti.

La scrivente ritiene detta problematica meritevole di attenzione.

(il suddetto vano cantinato era presente nella soppressa scheda sub. 4, che unitamente alla soppressa scheda sub. 701, hanno generato l'attuale sub. 702, senza vano cantinato, oggetto della presente.)

Inoltre la porzione di fabbricato, in assai modeste condizioni di manutenzione, con presenza di umidità, presenta alcune fessurazioni in alcune pareti, meritevoli di attenzione.

La scrivente pertanto non è in grado di esprimersi al riguardo di eventuali problematiche di stabilità strutturale del fabbricato, esprimendo riserve.

Come sopra esposto, la scrivente non può riportare la conformità edilizia del bene in oggetto, non essendosi rinvenuto titoli edilizi, abitabilità né tantomeno pratiche di modifiche/frazionamenti/fusioni/ampiamenti.

Pertanto, il futuro eventuale acquirente potrà (previa verifica dell'iter burocratico tramite proprio tecnico di fiducia in concerto con i tecnici comunali), presentare una pratica edilizia a sanatoria compiendo tutti gli adempimenti e le verifiche necessarie compresi tutti gli oneri e spese per la rimozione di eventuali vizi delle procedure amministrative che ostino al rilascio dei titoli legittimanti lo stato attuale dei beni, presentando anche una Segnalazione Certificata per l'Agibilità corredata di tutta la documentazione richiesta (compreso eventuale certificato di Collaudo), compiendo tutti gli adempimenti e le formalità necessarie relativi al rilascio del certificato stesso, compresi tutti gli oneri e spese per la rimozione di eventuali vizi delle procedure amministrative che ostino al rilascio del certificato medesimo

Il tutto fatte salve eventuali future diverse determinazioni degli organi preposti che non rilasciano parere preventivo scritto prima che siano state presentate le opportune richieste.

Costi ed oneri difficilmente quantificabili in questa sede.

Pertanto, alla luce di tutto quanto sopra esposto, La scrivente ritiene operare, nel caso di specie, un abbattimento del valore del 10 %

## 8 Descrizione - calcolo della consistenza

La proprietà pignorata è posta al piano terra e primo di un edificio di due piani costituito da una lunga stecca edificata su un lotto compreso fra via Pavese e l'argine del naviglio, zona periferica di Rozzano.

L'edificio, stretto e lungo di due piani fuori terra è costruito in cortina sulla pubblica via, comprende più unità e presenta le caratteristiche tipiche degli edifici dei borghi agricoli padani.

Il quartiere, con traffico di attraversamento è caratterizzato da aree agricole e dalla presenza del naviglio pavese.

Sub. 702:

L'unità in oggetto è posta al piano terra e primo con doppio affaccio verso la Via Pavese e verso l'argine del naviglio Pavese. L'accesso avviene direttamente dalla Via Pavese, priva di marciapiede e dal retro verso l'argine del naviglio.

E' composta al piano terra da un locale di ingresso/soggiorno, una cucina con porta d'accesso verso il retro (spazio verde costituito dall'argine del naviglio pavese), sempre dalla cucina si accede al piccolo vano sottoscala ad uso ripostiglio, una camera da letto parzialmente soppalcata con struttura in legno con affaccio verso la via Pavese, un piccolo bagno cieco, un piccolo ripostiglio ed un piccolo disimpegno da cui parte la scala di collegamento al piano primo dove si trova una camera da letto doppia.

Sul retro dell'unità, è presente una struttura parzialmente coperta, parte in struttura metallica, parte in assi di legno e onduline, in assai modesto stato di conservazione, ad uso "ripostiglio". Detta striscia di terreno non risulta, in proprietà, da scheda catastale.

Si ricorda, come da punti precedenti, la presenza di un vano "cantinato" posto al piano interrato, non indicato nella scheda catastale né nel rogito di acquisto. La scrivente pertanto, non considererà detto vano nel calcolo delle superfici dell'unità.

Detto vano cantinato è posto sotto il locale soggiorno, e vi si accede da una piccola botola posta nel locale cucina, con scala in muratura di discesa. Si rappresenta che, ai fini dell'incolumità dei presenti, detto vano non è stato visionato essendo nello stesso presente discreta quantità di acqua. Gli occupanti hanno dichiarato che detto vano è inutilizzabile e inagibile, e che in detto vano è presente una pompa, essendo lo stesso oggetto di frequenti allagamenti.

La scrivente ritiene detta problematica meritevole di attenzione.

Inoltre la porzione di fabbricato, in assai modeste condizioni di manutenzione, con presenza di umidità, presenta alcune fessurazioni in alcune pareti, meritevoli di attenzione.

La scrivente pertanto non è in grado di esprimersi al riguardo di eventuali problematiche di stabilità strutturale del fabbricato, esprimendo riserve.

### Caratteristiche descrittive

Internamente l'unità immobiliare dal sommario esame a semplice vista, si presenta in stato di conservazione e manutenzione assai modesto con forte presenza di umidità nei locali, dovuta anche alla vicinanza al Naviglio Pavese.

N.B. si segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato (in via esemplificativa ma non esaustiva: mobili-lavabo, box-doccia, macchine aria condizionata, porte, piacchette imp. elettrico ecc) potrebbe non essere disponibile all'immissione in possesso perché precedentemente asportati.

<i>pavimenti:</i>	pavimento ad effetto parquet al piano terra, in ceramica in bagno condizioni: modeste
<i>pareti e soffitti:</i>	parte intonacati e tinteggiati, parte in legno con travi a vista in legno condizioni: modeste, con presenza di fessurazioni
<i>Rivestimenti:</i>	piastrelle di ceramica in bagno e zona cottura della cucina

- condizioni: modeste
- infissi:* finestre e in alluminio colore bronzo con vetro doppio, condizioni: modeste
- porte interne tipo a soffietto in pvc  
condizioni: modeste
- porta di primo ingresso del tipo blindato pannellata sui due lati  
condizioni: sufficienti
- impianti:*
- Impianto elettrico sottotraccia a semplice vista non a norma, certificazioni non rinvenute, si consiglia verifica e messa a norma.
  - Impianto di riscaldamento e ACS autonomo con caldaia murale a gas posta sul retro dell'edificio, certificazioni non rinvenute, si consiglia verifica anche per esalazione, termosifoni in ghisa/alluminio.
  - Impianto gas per alimentazione fuochi cucina, certificazioni non rinvenute si consiglia verifica.

Lo stato di manutenzione è parso a semplice vista assai modesto e necessita di interventi di ripristino e messa in sicurezza.

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:

Note: come riportato precedentemente, il locale cantinato, non oggetto di compravendita, non viene conteggiato.

Destinazione	Parametro mq	Sup. reale lorda <b>circa</b>	Coeff.	Sup. commerciale lorda <b>circa</b>
sub 702	sup. lorda di pavimento	77,00	100%	77,00
<b>TOTALE</b>		<b>77,00</b>		<b>77,00</b>
				<b>arrotondati</b> <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;"><b>77,00</b></span>

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 %, ininfluenza 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 condizionano il mercato immobiliare con la conseguenza di un lieve ribasso delle quotazioni e delle trattative in particolar modo per gli immobili fuori Milano, 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 zona per tipologie consimili, portale aste tribunale di Milano per immobili nella zona; borsinoimmobiliare.it
- Osservatori del mercato:

O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 2° semestre 2019 – D 1 Periferica/VALLEAMBROSIA, QUINTO STAMPI, PONTESESTO, TORRIGGIO

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, 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 <b>circa</b>	Valore unitario Euro/mq	Valore Complessivo
A/3 sub. 702	77,00	€ 900,00	€ 69.300,00
			<b>€ 69.300,00</b>

Attenendosi a quanto richiesto, la scrivente riporta un adeguamento della stima 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito e del 10 % per quanto riportato al punto 7.1 (conformità edilizia, catastale e urbanistica)

**9.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

<b>VALORE LOTTO 001</b>	€ 69.300,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi; Spese Omnicomprensive di regolarizzazione edilizia/urbanistica/amministrativa/e/o catastale, a forfait, ulteriore 10% (punto 7.1)	-€ 10.395,00
<b>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</b>	€ 58.905,00
<b>arrotondato</b>	<b>€ 59.000,00</b>

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, 13.09.2020

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;

**Allegato B**

- Nota di trascrizione del pignoramento;

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

**Allegato B1**

Copia conforme Atto di provenienza con nota di trascrizione; note di trascrizioni dei precedenti titoli

**Allegato C**

- scheda catastale in atti al NCEU del 2004 estratta dalla scrivente in data 03.12.2019, precedenti schede catastali soppresse, visure catastali storiche e visure catastali precedenti soppresse, estratte in data 03.12. 2019, estratto di mappa;

- istanza accesso atti

**Allegato D**

- Rilievo fotografico

invio perizia alle parti