

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG 810/2020

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. ssa Rita Bottiglieri (ex ruolo dott. Fiengo)**

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO: unità immobiliare con cantina in Milano Via Bessarione n. 46



Esperto nominato: Arch. Cristina Marchesi
Albo Architetti di Milano n. 14694 – Albo C.T.U. Tribunale di Milano n. 13360
e-mail: cristinamarchesiarchitetto@gmail.com – marchesi.14694@oamilano.it



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Bene in Milano via Bessarione n. 46

Categoria: **A5** [Abitazione]

Dati Catastali: foglio **583**, particella **81**, subalterno **71**

Stato occupativo

al sopralluogo occupato da uno degli esecutati e dalla sua famiglia.

Comproprietari non esecutati

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 84.000,00



LOTTO UNICO

Unità immobiliare residenziale con cantina

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**CORPO A****1.1. Descrizione del bene**

Unità immobiliare residenziale sita in Comune di Milano, Via Bessarione n. 46, ubicata al piano secondo del fabbricato costituita da due locali e servizio con annessa cantina al piano seminterrato.

1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/1** di **piena proprietà** dell'immobile di:

[REDACTED]
per quota di 1/2;

[REDACTED], per
quota di 1/2

1.3. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue (all. N.1 - Catasto):

Intestato:

[REDACTED]
per quota di 1/2;

[REDACTED], per
quota di 1/2

dati identificativi: foglio **583**, particella **81**, subalterno **71**

dati classamento: cat. A/5; classe 5; zona cens. 2- consistenza 2,5 vani; sup. catastale tot. 56 mq; sup. catastale escluse aree scoperte 56 mq, rendita € 277,60

indirizzo: Milano, VIA BESSARIONE n. 46 piano: 2-S1;

dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;

- VARIAZIONE del 24/04/1981 protocollo n. 161631 in atti dal 15/02/2001 CLASSAMENTO (n. 3570.1/1981)

- ALTRE CAUSE DI VARIAZIONE del 02/04/1981 in atti dal 20/06/1991 VAR CONS, (n. 3570/1981)

Note: si riporta che in visura l'unità è accatastata come A/5- abitazione ultrapopolare-facente parte di fabbricati di basso livello, privi di impianti, servizi igienici;

- l'unità tuttavia è dotata di servizio igienico, come anche riportato nel titolo di provenienza ("*...appartamento ad uso civile abitazione posto al piano secondo, composto da due locali e servizio con annesso vano di cantina al piano cantinato....*");

- il suddetto servizio non è tuttavia rappresentato nella scheda catastale in atti al NCEU del 24/04/1981 ed allegata all'atto di provenienza;

- il servizio igienico era invece rappresentato nella scheda catastale soppressa dell'ex sub. 42 da cui deriva l'attuale sub. 71.



Precedenti identificativi: il sub. 71 del mapp. 81 deriva da ALTRE CAUSE DI VARIAZIONE del 02/04/1981 in atti dal 20/06/1991 VAR CONS, (n. 3570/1981) con cui sono stati soppressi i precedenti subb. 42 e 47 (porzione A).

il sub. 42 deriva da:

- Impianto meccanografico del 30/06/1987

il sub. 47 deriva da:

- Impianto meccanografico del 30/06/1987

1.4. Coerenze come da rogito in senso orario:

dell'unità immobiliare: interno 29, prospetto su Via Bessarione, interno 31 da due lati, ballatoio comune d'accesso.

Salvo errori e come meglio in fatto ivi compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni, con i relativi oneri connessi, così come risulta dal titolo di provenienza;

della cantina: cantina di terzi, corridoio comune d'accesso, cantina di terzi, terrapieno verso Via Romilli.

Salvo errori e come meglio in fatto ivi compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni, con i relativi oneri connessi, così come risulta dal titolo di provenienza.

(All. N.1 Catasto: estratto di mappa, visura catastale storica, scheda catastale in atti al NCEU del 24/04/1981 e scheda del precedente sub. 42)

1.5. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione del medesimo

Nessuna.

2. DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona

In Comune di Milano

Caratteristiche zona: il fabbricato, di cui è parte il bene in oggetto è ubicato in Via Bessarione n. 46, zona periferica sud-est di Milano, in prossimità di Piazzale Corvetto (zona 4).

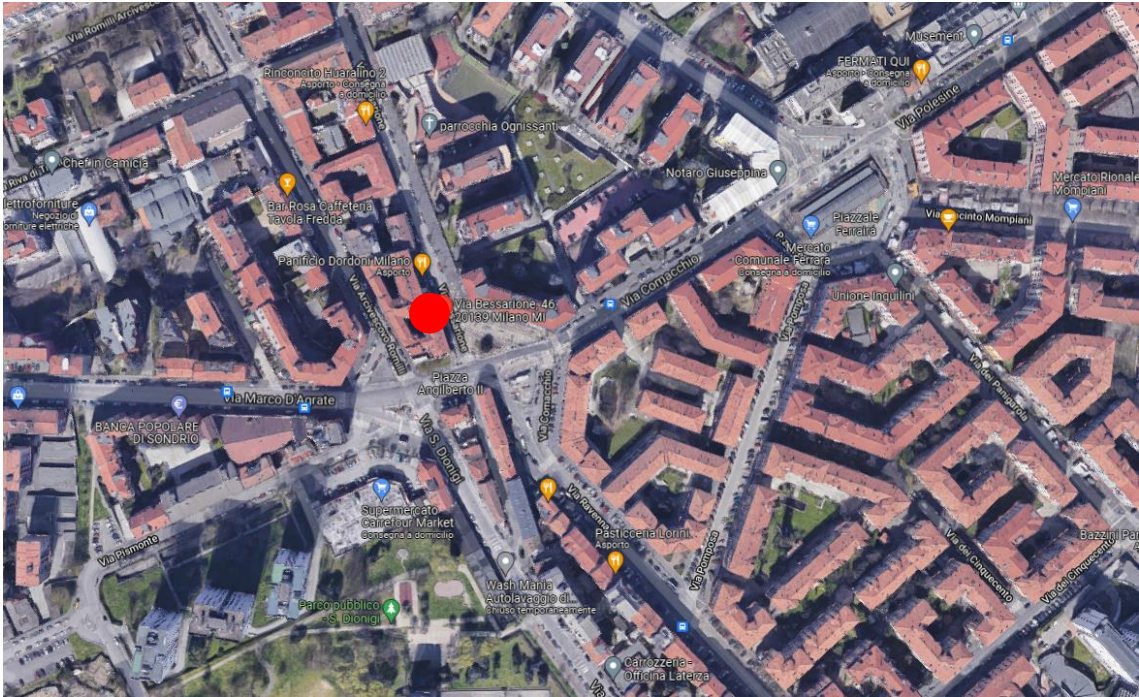
Area urbanistica: residenziale a traffico locale con difficoltosa possibilità di parcheggio; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: prevalentemente residenziale e commerciale

Principali collegamenti pubblici: sufficienti sono i collegamenti di mezzi pubblici di superficie grazie alle linee di autobus N. 77, 93 e 95 e sotterranei con la linea metropolitana MM3 e le fermate Corvetto, Porto di Mare e Brenta. Si segnala nelle immediate vicinanze il raccordo per l'autostrada A1.

Servizi offerti dalla zona: buona presenza, nelle vicinanze, di negozi per la distribuzione al dettaglio in tutti i principali settori merceologici, supermercati, scuole, farmacia, ed aree a verde.





2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 8 – Rilievo fotografico)

Il bene oggetto della presente è parte di un fabbricato condominiale di tipo popolare realizzato presumibilmente nei primi decenni del '900 (gli atti di fabbrica sono irreperibili), posto in Comune di Milano, in Via Bessarione n. 46, zona periferica sud-est della città, con carattere prevalentemente residenziale di tipo economico/popolare.

Il fabbricato, con affaccio principale su Via Bessarione e secondario sul cortile interno, ha coperture a falde, è composto da un corpo di fabbrica con tipologia a ringhiera e cortile interno e costituito da 3 piani fuori terra, compreso il piano terra, oltre al piano interrato ad uso cantine.

Le facciate sono intonacate e tinteggiate di colore giallo chiaro con presenza di cornici alle finestre; i balconi ed i ballatoi interni hanno parapetti a bacchette in ferro a disegno semplice.

- Facciate esterne: giallo chiaro con presenza di cornici alle finestre in condizioni sufficienti;
- portone accesso fabbricato: ad anta singola a battente facente parte di portone a doppia anta apribile in ferro e vetro in condizioni sufficienti;
- androne accesso: pavimenti in pietra e pareti intonacate in condizioni nella norma;
- vano scala: gradini in beola in condizioni sufficienti
- servizio di portineria: presente mezza giornata
- ascensore: assente
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni, dal sommario esame a semplice vista: sufficienti

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 8 – Rilievo fotografico)

CORPO A

L'unità è posta al piano secondo del fabbricato, con accesso dal vano scala comune privo di ascensore e da ballatoio comune; l'unità, con doppia esposizione, a nord-est su Via Bessarione ed a sud-ovest sul ballatoio comune, è risultata composta, al momento del sopralluogo, da un locale giorno/cottura, un secondo locale uso camera, un piccolo



disimpegno ed un bagno cieco (attrezzato con lavabo, vaso, bidet e piatto doccia). Altezza interna netta mt. 3,05 circa.

Al piano cantinato è ubicato la cantina pertinenziale.

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in stato di conservazione modesto, necessitante di ammodernamento nelle finiture.

Per una descrizione più esaustiva si rimanda al rilievo fotografico all. N.8- Ril. fotografico.

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

Unità immobiliare

- esposizione: doppio affaccio a nord-est su Via Bessarione ed a sud-ovest sul ballatoio comune;
- porta di accesso: portoncino in legno a doppia anta a battente verniciato di colore marrone ed ulteriore porta in legno di tipo semplice con inserto vetrato in condizioni sufficienti seppur necessitanti di manutenzione;
- infissi esterni: finestra con serramenti in legno con singoli vetri sul ballatoio in condizioni sufficienti e finestra con serramenti in ferro e vetri doppi su strada in condizioni sufficienti;
- sistema di oscuramento: scuri in legno di tipo a battente in condizioni modeste
- porte interne: tipo a battente in legno in condizioni modeste;
- pareti: normalmente tinteggiate in condizioni sufficienti seppur con porzioni necessitanti di nuova imbiancatura; in ceramica in bagno e nella zona cottura in condizioni sufficienti seppur datate;
- plafoni: normalmente tinteggiati in condizioni sufficienti con porzioni necessitanti di nuova imbiancatura;
- pavimenti: in piastrelle di ceramica in condizioni sufficienti seppur datate;
- impianto citofonico: presente;
- impianto elettrico: sotto traccia; non si sono rinvenute le certificazioni si consiglia pertanto verifica;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico: di tipo autonomo alimentato da caldaia a gas ubicata nel locale giorno/cottura; certificazioni non rinvenute si consiglia verifica anche per posizionamento ed esalazioni fumi; presenti caloriferi
- acqua calda sanitaria: di tipo autonomo tramite caldaia a gas ubicata nel locale giorno/cottura; certificazioni non rinvenute si consiglia verifica anche per posizionamento ed esalazioni fumi;
- altezza dei locali: H mt 3,05 circa.

Cantina

- porta d'accesso: in metallo
- pavimento: in battuto di cemento;
- plafone: volte a botte in mattoncini

2.4. Certificazioni energetiche

CORPO A

L'immobile oggetto della presente, con impianto di riscaldamento Autonomo, è risultato dotato, a seguito di consultazione al CEER, di Attestato di Prestazione Energetica, codice identificativo 1514600534919, valido fino al 01/03/2029, secondo termini di legge.

Classe Energetica F; Indice prestazione Energetica (IPE): 138.03 kWh/mq.



(Copia fax-simile Ape scaricata dal CEER, **Allegati N. 6- Informazioni condominiali**)

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite.

3. STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene:

Il sopralluogo al bene è avvenuto il 08/07/2021.

La scrivente, in data 08/07/2021, si recava sul posto alla presenza del Custode nominato, e procedeva ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale del bene in oggetto, con rilievo metrico, a vista e fotografico.

Il bene è risultato occupato dal Sig. [REDACTED] e dalla sua famiglia.

Si rimanda alla relazione del custode sul punto.

3.2. Esistenza contratti di locazione:

Dall'indagine effettuata presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate, alla data del 27/10/2020, non risultano in essere contratti di locazione/comodato, per l'immobile in oggetto, a nome dei debitori quali danti causa (**all. 3- Interrogazione Agenzia Entrate**).

(Ispezione agenzia entrate e risposta dell'Ufficio competente , **all. N.3 Interrogazione Agenzia Entrate**)

4. PROVENIENZA

Dalla documentazione allegata agli atti di causa e dal certificato notarile in atti, facente stato alla data del 12/10/2020, implementati dall'acquisizione del titolo di provenienza (**all. 4- Provenienze**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Milano 1, per nominativi e per immobile, alla data del 27/09/2021, (**all. 5-Ispezione ipotecaria**) risulta quanto segue:

4.1. Attuale proprietà

- ✓ La piena proprietà del bene, per quota di ½ ciascuno, è pervenuta ai Sigg. ri [REDACTED] [REDACTED] eseguiti, per compravendita dalla Sig. ra [REDACTED] atto a rogito Notaio Carlo Conti di Monza (**all. 4- Provenienze**) in data 05/12/2005 n. 12300/7349 di repertorio, **trascritto a Milano 1 in data 09/12/2005 ai nn. 94039/52258.**

In atto quanto segue:

" In Comune di Milano, a parte del fabbricato condominiale con accesso dalla Via Bessarione n. 46, appartamento ad uso civile abitazione posto al piano secondo, composto da due locali e servizio con annesso vano di cantina al piano cantinato....."

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

Al quadro "D" della Nota quanto segue:

"..... SI PRECISA CHE IL BENE È DISTINTO AL CATASTO FABBRICATI DI MILANO, FOGLIO 583, MAPPALE 81, SUBALTERNO 71, IN ESITO A SCHEDA REGISTRATA ALL'UTE DI MILANO IN DATA 24 APRILE 1981 AL N. 3570.1/1981 PORZIONE A PRESENTATA IN VARIAZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI GIA' INDIVIDUATE COL SUBALTERNI 42 E 47. CON LAPROPORZIONALE QUOTA DI COMPROPRIETA' DEGLI ENTI E SPAZI COMUNI CONDOMINIALI IN RAGIONE DI 20,37 (VENTI VIRGOLA TRENTASETTE) MILLESIMI AI SENSI DEGLI ARTT. 1117 E SEGUENTI DEL CODICE CIVILE E DEL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO CHE LA PARTE ACQUIRENTE SI È IMPEGNATA FIN DALLA DATA DEL TRACRIVENDO ATTO A RISPETTARE IN OGNI SUA PARTE."

(copia conforme atto reperita in Conservatoria + nota di trascrizione estratta dalla scrivente, **all. N. 4- Provenienze**)



4.2. Precedenti proprietà

- ✓ Alla Sig. ra [REDACTED] piena proprietà del bene (nella sua originaria consistenza ed identificazione catastale) era pervenuta per compravendita dai Sigg. ri [REDACTED] con atto a rogito Notaio Mario Simone di Milano (**all. 4- Provenienze**) in data 16/10/1989 n. 51701 di repertorio, **trascritto a Milano 1 in data 04/11/1989 ai nn. 45534/31559.**

(nota di trascrizione del titolo e sintetici estratti dalla scrivente, **all. N. 4- Provenienze**)

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla documentazione allegata agli atti di causa e dal certificato notarile in atti, facente stato alla data del 12/10/2020, implementati dall'acquisizione del titolo di provenienza (**all. 4- Provenienze**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Milano 1, per nominativi e per immobile, alla data del 27/09/2021, (**all. 5-Ispezione ipotecaria**) risulta quanto segue:

5.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**
Nessuna
- **Misure Penali**
Nessuna
- **Convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**
Nessuna
- **atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**
Nessuna

Eventuali note/osservazioni: nessuna

5.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria Concessione a Garanzia di Mutuo **Iscritta a Milano 1 in data 09/12/2005 ai nn. 94040/23265** atto del 05/12/2005 rep. 12301/7350 a rogito Notaio Carlo Conti di Monza a favore di [REDACTED]

[REDACTED] per quota di ½ ciascuno, gravante sulla piena proprietà dell'immobile oggetto della presente.

Importo capitale Euro 162.256,00

Importo complessivo Euro 324.512,00

Tasso interesse annuo 3.979%

Durata: 30 anni

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 24/09/2020 rep. 11182, **trascritto a Milano 1 in data 29/09/2020 ai nn. 61409/39295** promosso da [REDACTED]

[REDACTED] per quota di ½ ciascuno, gravante sulla piena proprietà dell'immobile oggetto della presente.

(Duplo Nota di trascrizione del pignoramento; **all. 5-Ispezione ipotecaria**)



- **Altre trascrizioni**

Nessuna

Eventuali note/osservazioni: nessuna

- **Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti**

Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie per nominativi e per immobile alla data del 27/09/2021 (**all. 5-Ispezione ipotecaria**) e rispetto al certificato notarile in atti non ha rilevato ulteriori formalità/gravami.

(ispezione Agenzia Territorio Milano 1 mediante servizio di consultazione telematica per nominativi e per immobile + sintetico e note estratte dalla scrivente, all. N.5-Ispezione ipotecaria)

6. DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

La scrivente ha provveduto a richiedere a mezzo mail all'amministrazione del condominio, Studio Bassano, la posizione debitoria per l'immobile in oggetto, relativa all'anno in corso e all'anno solare precedente, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, copia del regolamento condominiale, indicazioni dei millesimi dell'unità, 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.

6.1. Spese di gestione condominiale

Si riporta, come da riscontro con documentazione allegata ricevuta sempre a mezzo mail, nonostante la richiesta del 09/09/2021 ed i successivi solleciti telefonici e via mail in data 27/09/2021 e 28/09/2021, solo in data 30/09/2021, dall'amministratore, alla cui lettura si rimanda (**all. 6- Informazioni condominiali**), quanto segue:

Spese scadute:

Gestione ordinaria 2020/2021: € 2.346,63 (come estratto conto ricevuto dall'amministratore)

L'amministratore, a seguito delle richieste della scrivente, riporta quanto segue:

- “ - non sono in corso cause condominiali;
- l'unità pignorata non presenta particolari criticità
- non sono stati deliberati interventi straordinari;
- è stato richiesto il Certificato di idoneità statica (CIS) ma non ancora redatto;
- non ci sono né agibilità né abitabilità in quanto gli atti di fabbrica sono andati dispersi nell'archivio di Chiaravalle;
- non è presente amianto”

Spese di gestione:

Spese medie annue: Euro: 1.000,00circa (come riferite dall'amministratore)

Millesimi proprietà: 18,9300 - codice 24- (come da tabella ricevuta)

Si allega infine il Regolamento di Condominio alla cui lettura si rimanda

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o delibera

(mail di richiesta all'amministratore del condominio + solleciti, mail di risposta con allegati e Regolamento di Condominio; all. N.6- Informazioni condominiali)



6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Si rimanda al Regolamento di Condominio

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

No

7. REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di Milano in ADR Ambiti contraddistinti da un disegno urbanistico riconoscibile (Titolo II Capo V) Tessuti urbani compatti a cortina (Art. 21. 2)

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. N. 7- Pratiche edilizie):

Il fabbricato di cui è parte l'immobile in oggetto è stato edificato in data anteriore al 1 settembre 1967, presumibilmente nei primi del '900.

La scrivente ha provveduto a protocollare Istanza Accesso Atti per la visione del fascicolo relativo agli atti di fabbrica con i tipi grafici e per eventuali modifiche effettuate successivamente per il bene in oggetto.

- ◆ Per quanto riguarda gli atti di fabbrica (Licenza di Edificazione del fabbricato ed Abitabilità con i tipi grafici del fabbricato), Nulla è stato reperito dagli Uffici edilizi preposti, in quanto gli atti risultano **irreperibili**, come da lettera ricevuta dal Comune ed allegata (all. N. 7- Pratiche edilizie).
- Successivamente, per l'immobile di cui alla presente relazione, non sono state rinvenute, dagli uffici preposti, ulteriori pratiche edilizie per le modifiche riscontrate (Punto 7.2)

(Istanza Accesso atti, lettera per atti di fabbrica irreperibili; **all. N.7- Pratiche edilizie**)

7.2. Conformità edilizia + Conformità catastale 7.3:

Alla data del sopralluogo (08/07/2021) il bene in oggetto è risultato solo parzialmente corrispondente alla scheda catastale in atti al NCEU del 24/04/1981.

Le difformità consistono in:

- formazione di un locale bagno tra il locale giorno ed il locale camera;
- formazione di ripostiglio in quota nel disimpegno.

Pertanto l'eventuale futuro acquirente dovrà (previa verifica dell'iter burocratico tramite proprio professionista di fiducia) provvedere alla regolarizzazione delle difformità riscontrate mediante la presentazione di una pratica edilizia onerosa a Sanatoria e relativo aggiornamento catastale e contestuale correzione di categoria catastale.

Tali documentazioni comprese di oblazioni, aggiornamento catastale e parcelle professionali di tecnici abilitati, hanno un costo indicativo tra i 2.000,00 ed i 4.000,00 Euro.

Si ritiene pertanto riportare un costo medio indicativo di Euro 3.000,00 circa; il tutto fatte salve eventuali diverse future determinazioni degli organi preposti che non rilasciano parere preventivo scritto prima che siano state presentate le opportune richieste.

Si ricorda che non si è potuto verificare l'esatta conformità edilizia e consistenza del bene rispetto a quanto rappresentato nei titoli autorizzativi (ved. Punto n. 7.1) poiché le pratiche edilizie di edificazione del fabbricato richieste (comprehensive dei tipi grafici) e l'eventuale rilascio del certificato di Occupazione/Abitabilità non sono state rinvenuti dal Comune di Milano.



8. CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie commerciale delle unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale e il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri di proprietà, comprendendo le pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

destinazione CORPO A	U.M.	sup. lorda circa	coeff.	superficie omogeneizzata
unità imm.	mq.	36,2	100%	36,2
cantina	mq.	18,0	25%	4,5
		54,2		40,7
		mq. lordi		mq. commerciali
				arrotond. 41,00 mq

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 % ininfluente ai fini della stima).

Si ricorda che il bene viene venduto a corpo e non a misura

9. STIMA

9.1. Criterio di stima:

La sottoscritta esperta, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, della tipologia dell'intero compendio, dell'esposizione, dello stato manutentivo, delle destinazioni urbanistiche dei beni, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico – comparativo che risulta all'attualità il più affidabile per individuare il più probabile valore di mercato dei beni in esame, stimati come oggetto di trattazione per la vendita.

Si è tenuto infine conto dei fattori di instabilità economica generale del paese ed in particolare del mondo finanziario, che condizionano 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, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

9.2. Fonti d'informazione e parametri estimativi

Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella microzona per tipologie consimili e nel medesimo fabbricato, portale aste tribunale di Milano per immobili in zona; borsinoimmobiliare.it, compravendite recenti nel medesimo fabbricato;

- Osservatori del mercato:



- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) 2° semestre 2020 – piazza di Milano- zona: Periferica/ MAROCCHETTI, VIGENTINO, CHIESA ROSSA

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, la scrivente ritiene assegnare alla proprietà dell'unità immobiliare descritta nella presente relazione, valutata per la sua attuale, intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie; nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentata all'ispezione peritale, tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta e della particolarità di una vendita giudiziaria, (esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice e sommario sopralluogo visivo, nei limiti del mandato ricevuto) con le eventuali spese tecniche di regolarizzazione edilizia/catastale e le eventuali spese condominiali insolute relative ai soli ultimi due anni di esercizio aggiornate rispetto alla data di aggiudicazione (decreto di trasferimento) a carico dell'acquirente, il seguente più probabile valore venale attuale a corpo e non a misura:

9.3. Valutazione:

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale circa	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione ultra popolare	A5	41,0	€ 2.300,00	€ 94.300,00
				€ 94.300,00

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta 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.

LOTTO UNICO

• Valore	€ 94.300,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi:	-€ 4.715,00
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 3.000,00
• Spese condominiali insolute importi relativi all'anno in corso e precedente come ricevute dall'amministratore	-€ 2.346,63
	€ 84.238,37

Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni LIBERO	€ 84.000,00
	arrotondato
Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni OCCUPATO (Non ricorre il caso)	€ 0,00

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento 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.



10. GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Non ricorre il caso

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non ricorre il caso

12. CRITICITA' DA SEGNALARE

/

La sottoscritta Arch. Cristina Marchesi dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo posta ordinaria.

Quanto sopra la sottoscritta ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con osservanza
Milano, 30/09/2021

l'Esperto nominato
arch. Cristina Marchesi

ALLEGATI

Allegati N.1- Catasto

estratto di mappa, visura catastale storica, scheda catastale in atti al NCEU del 24/04/1981 e scheda del precedente sub 42

Allegati N. 2-Relazione notarile in atti

Verbale di sopralluogo ricevuto dal custode

Allegati N. 3- Interrogazione Agenzia Entrate

Ispezione agenzia Entrate e risposta dell'Ufficio competente

Allegati N. 4- Provenienze

copia conforme atto reperita in Conservatoria + note di trascrizioni dei titoli

Allegati N. 5-Ispezioni ipotecarie

ispezione Agenzia Territorio Milano 1 mediante servizio di consultazione telematica per nominativi e per immobile + sintetico e note estratte dalla scrivente+ Duplo Nota di trascrizione del Pignoramento

Allegati N. 6- Informazioni condominiali

mail di richiesta all'amministratore del condominio + solleciti, mail di risposta con documentazione e Regolamento di Condominio

Allegati N. 7- Pratiche edilizie

Istanza Accesso atti, lettera per atti di fabbrica irreperibili ricevuta dal Comune

Allegati N. 8 – Rilievo fotografico

Fotografie esterne ed interne

