

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG 285/2013

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. ssa Idamaria Chieffo**

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO: unità immobiliare con solaio in Milano Via Padova n. 70



Esperto nominato: Arch. Cristina Marchesi
Albo Architetti di Milano n. 14694 – Albo C.T.U. Tribunale di Milano n. 13360
e-mail:

INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Bene in Milano via Padova n. 70

Categoria: **A4** [Abitazione]

Dati Catastali: foglio **234**, particella **2**, subalterno **82**

Stato occupativo

al sopralluogo occupato da terzi in forza di contratto di locazione (posteriore al pignoramento).

Comproprietari non esegutati

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 120.000,00

LOTTO UNICO

Unità immobiliare con solaio

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

Appartamento sito in Comune di Milano, Via Padova n. 70, ubicato al piano quarto del fabbricato costituito da due locali e bagno posto al piano quarto del fabbricato con annesso solaio al piano sottotetto.

1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

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

██████████ nato in Egitto il 08/07/1970, c.f. ██████████ per quota di 1/2;

██████████ nato in Egitto il 20/08/1971, c.f. ██████████ per quota di 1/2

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

Intestato:

██████████ nato in EGITTO il 08/07/1970, c.f. ██████████, proprietà per 1/2

██████████ nato in EGITTO il 20/08/1971, c.f. ██████████, proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni

dati identificativi: foglio **234**, particella **2**, subalterno **82**

dati classamento: cat. A/4; classe 2; zona cens. 2- consistenza 3 vani; sup. catastale tot. 48 mq; sup. catastale escluse aree scoperte 48 mq, rendita € 356,36

indirizzo: Milano, VIA PADOVA n. 70 piano: 4-5;

dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 02/03/2002 protocollo n. 190932 in atti dal 02/03/2002 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 9738.1/2002)
- VARIAZIONE del 02/03/2001 protocollo n. 222127 in atti dal 02/03/2001 REALIZZAZIONE BAGNO (n. 9654.1/2001);
- VARIAZIONE del 12/02/2001 protocollo n. 144797 in atti dal 12/02/2001 IDENTIFICAZIONE VANO SOLAIO (n. 6373.1/2001);
- VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
- Impianto meccanografico del 18/04/1989

1.4. Coerenze come da rogito:

dell'abitazione: via Conegliano; proprietà ██████████ o aventi causa; ballatoio comune; ancora proprietà ██████████ o aventi causa.

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;

del solaio: passaggio comune; unità immobiliare di proprietà di terzi; cortile comune; unità immobiliare di proprietà di terzi;

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.

Il fabbricato, ubicato ad angolo tra Via Padova e Via Privata Conegliano, ha coperture a falde, è composto da un corpo di fabbrica ad "L" con tipologia a ringhiera e cortile interno, dotato di due scale (A e B) e costituito da 5 piani fuori terra, compreso il piano terra, oltre al piano interrato ad uso cantine e ad un piano sottotetto adibito a solai.

Le facciate su strada sono intonacate e tinteggiate di colore terra di Siena con presenza di modanature ed elementi decorativi alle finestre; i balconi hanno parapetti a bacchette in ferro a disegno lavorato; le facciate interne sono intonacate e tinteggiate di colore giallo chiaro; i ballatoi hanno parapetti a bacchette in ferro a disegno semi-lavorato

- Facciate esterne: intonacate e tinteggiate di colore terra di Siena con presenza di modanature ed elementi decorativi alle finestre in condizioni sufficienti;
- facciate interne: intonacate e tinteggiate di colore giallo chiaro in condizioni sufficienti;
- portone accesso fabbricato: ad anta singola a battente oltre sopra luce ed anta fisse laterale in ferro e vetro in condizioni sufficienti;
- androne accesso: pavimenti in pietra e pareti intonacate ed in parte rivestite in pietra in condizioni nella norma;
- rampe scale: gradini in beola in condizioni modeste
- ascensore scala A: presente;
- ascensore scala B: assente;
- servizio di portineria: assente
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni, dal sommario esame a semplice vista: sufficienti seppur necessitanti di manutenzione

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

CORPO A- Abitazione

L'unità è posta al piano quarto del fabbricato (quinto fuori terra), con accesso dal vano scala comune B, privo di ascensore, ma accessibile anche dal vano scala A, dotato di vano ascensore (le due scale sono collegate tra loro da un lunghissimo ballatoio tipico delle case di ringhiera); l'unità, con doppia esposizione, a nord su Via Privata Conegliano ed a sud sul ballatoio comune, è risultata composta, al momento del sopralluogo, da un locale con angolo cottura, un secondo locale ed un bagno cieco (attrezzato con lavabo, vaso e box doccia). Altezza interna netta mt. 3,00 circa.

Al piano 5/sottotetto è ubicato il solaio pertinenziale.

Per una descrizione più esauritiva 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

Abitazione

- esposizione: doppio affaccio a nord su Via Privata Conegliano ed a sud sul ballatoio comune
- porta di accesso: di tipo blindata pannellata in legno sulle due facce in condizioni sufficienti;
- infissi esterni: finestra con serramenti in alluminio ottonato con singoli vetri sul ballatoio in condizioni sufficienti;
porta finestra con serramenti in pvc con doppi vetri in condizioni sufficienti sul fronte strada;
- sistema di oscuramento: scuri in pvc di tipo a battente sul ballatoio ed in alluminio di tipo scorrevole interno muro sul fronte strada;

- porte interne: tipo a battente in legno con inserto vetrato e di tipo scorrevole interno muro in legno quella del bagno;
- pareti: normalmente tinteggiate in condizioni sufficienti seppur con porzioni necessitanti di nuova imbiancatura; in ceramica in bagno e nella zona cottura in condizioni modeste;
- plafoni: normalmente tinteggiati in condizioni sufficienti con porzioni necessitanti di nuova imbiancatura;
- pavimenti: in piastrelle di ceramica in condizioni datate nel disimpegno; in piastrelle di ceramica in bagno in condizioni modeste;
- impianto citofonico: presente e funzionante al sopralluogo;
- impianto elettrico: in parte sotto traccia ed in parte a vista; a "semplice vista" non a norma; non si sono rinvenute le certificazioni si consiglia pertanto verifica;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico: assente
- acqua calda sanitaria: boiler elettrico ubicato in cucina; certificazioni non rinvenute si consiglia verifica
- altezza dei locali: H mt 3,00 circa.

Solaio

- porta d'accesso: in metallo
- pavimento: in battuto di cemento;
- plafone: tetto in falda;

2.4. Certificazioni energetiche

CORPO A

L'immobile oggetto della presente è risultato privo di impianto di riscaldamento.

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite.

3. STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene:

Il sopralluogo al bene è avvenuto il 29/03/2021.

La scrivente, in data 29/03/2021, 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.

Si rimanda alla relazione del custode sul punto.

Il bene, costituito da due locali, servizi e solaio, è risultato occupato in forza di contratto di locazione (registrato in data 28/12/2020 posteriormente al pignoramento) dal Sig. [REDACTED], fratello di uno degli esecutati.

3.2. Esistenza contratti di locazione:

Dall'indagine effettuata presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate, alla data del 14/01/2021, è risultato esservi un contratto di locazione, a nome di uno degli esecutati ([REDACTED] quale dante causa, registrato in data 28/12/2020, posteriormente al Pignoramento, come segue:

- Contratto di locazione ad uso abitativo N. 15124 SERIE 3T registrato telematicamente presso l'Ufficio di Milano 4 in data 28/12/2020 a favore di [REDACTED],

c.f. [REDACTED] contratto di 4 anni, rinnovabile per egual periodo, valido dal 01/12/2020 al 30/11/2024 – canone annuo Euro 4.800,00 come da contratto e registrazione trasmesse dall' Agenzia delle Entrate (**all. 3- Interrogazione Agenzia Entrate**).

- La sottoscritta, al fine di rispondere al quesito postogli dal GE, ritiene congruo il suddetto canone di locazione

(Ispezione agenzia entrate e risposta dell'Ufficio competente + contratto ed interrogazione, **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 06/05/2013, 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 31/05/2021, (**all. 5-Ispezione ipotecaria**) risulta quanto segue:

4.1. Attuale proprietà

- ✓ La piena proprietà del bene è pervenuta ai Sigg. ri [REDACTED] e [REDACTED] esegutati, per compravendita dalla Sig. [REDACTED] con atto a rogito Notaio [REDACTED] di Milano (**all. 4- Provenienze**) in data 02/08/2004 n. 13007/6591 di repertorio, **trascritto a Milano 1 in data 05/08/2004 ai nn. 61620/35239**

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

(copia semplice atto ricevuta dal notaio rogante + nota di trascrizione estratta dalla scrivente, **all. N. 4- Provenienze**)

4.2. Precedenti proprietà

- La piena proprietà del bene era pervenuta alla Sig. ra [REDACTED] per compravendita dalle Sigg. re [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] con atto a rogito Notaio [REDACTED] di Monza (**all. 4- Provenienze**) in data 20/04/2001 n. 85057/19780 di repertorio, **trascritto a Milano 1 in data 26/04/2001 ai nn. 23523/16032;**
- alle Sigg .re [REDACTED] (per quota di 3/18), [REDACTED] (per quota di 2/18), [REDACTED] (per quota di 2/18) e [REDACTED] (per quota di 2/18), la piena proprietà del bene era pervenuta per successione in morte di [REDACTED] deceduto in data 11/12/1979, come segue:
 - ✓ Certificato di Denuncia di Successione in morte di [REDACTED], deceduto in data 11/12/1979, per la quota di 1/2 di proprietà, a favore di [REDACTED] ri, per quota di 3/18, [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED], per quota di 2/18 ciascuna, **trascritto a Milano 1 in data 11/11/1985 ai nn. 35457/25883;**
- ai Sigg. ri [REDACTED] e [REDACTED] la piena proprietà del bene era pervenuta per titoli anteriori al ventennio, come anche riportato nel certificato notarile in atti. Dalle ispezioni ipotecarie effettuate dalla scrivente il bene in oggetto è pervenuto ai suddetti signori per titoli anteriori al 1973.
Osservazioni: nel certificato notarile in atti viene riportato che: [REDACTED] e [REDACTED] avevano acquistato la quota di 1/2 ciascuno dell'immobile anteriormente al ventennio"; nel certificato non è riportato tuttavia il titolo di provenienza ante ventennio.

(note di trascrizioni dei titoli 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 06/05/2013, 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 31/05/2021, (**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 05/08/2004 ai nn. 61621/14381 atto del 02/08/2004 rep. 13008/6592 a rogito Notaio [REDACTED] di Milano (MI) a favore di [REDACTED] con sede in Verbania (VB), c.f. [REDACTED] a carico degli esecutati [REDACTED] e [REDACTED], per quota di ½ ciascuno, gravante sulla piena proprietà dell'immobile oggetto della presente.
 Importo capitale Euro 145.362,00
 Importo complessivo Euro 363.405,00
 Tasso interesse annuo 3.965%
 Durata: 25 anni

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 22/12/2012 rep. 24142/2013, **trascritto a Milano 1 in data 05/03/2013 ai nn. 11681/8574** promosso da [REDACTED] con sede in Montebelluna (TV) c.f. [REDACTED], contro gli esecutati, [REDACTED] e [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 31/05/2021 (**all. 5-Ispezione ipotecaria**) e rispetto al certificato ipotecario 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, [REDACTED], 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 solleciti, solo in data 14/06/2021, dall'amministratore, alla cui lettura si rimanda (**all. 6- Informazioni condominiali**), quanto segue:

Spese scadute:

Gestione anno 2019: € 982 (come riferito dall'amministratore);

Gestione anno 2020: € 975 (come riferito dall'amministratore);

Tot. biennio: Euro 1.957,00

L'amministratore riferisce inoltre che la situazione debitoria complessiva (anche anni pregressi) è di euro 7.604,11.

Spese di gestione:

Spese medie annue: Euro: 975,00 / 1.000,00circa (come riferite dall'amministratore)

Millesimi proprietà: 9,00 - codice 45- (come da tabella ricevuta)

L'amministratore null'altro ha riportato in merito alle richieste della scrivente.

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, mail di risposta 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 azzonato 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. 3- Pratiche edilizie).

Successivamente, per l'unità di cui alla presente relazione, è stata presentata e rinvenuta dagli Uffici preposti la seguente pratica edilizia:

- Comunicazione per opere interne, ex art. 82 legge 47/85, PG. n. 6942.176, presentata al Comune di Milano in data 26/02/2001, per le seguenti opere: *"realizzazione di bagno interno – adeguamento igienico- dotato di ventilazione forzata. Si precisa che non essendoci una colonna di scarico fognario nell'unità immobiliare si opterà per l'utilizzo di un w.c. chimico"*; pratica assentita di parere favorevole ma in attesa di collaudo
- 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 ricevuta dal Comune, Pratica per Comunicazione asseverata PG. n. 6942.176 del 26/02/2001 + allegati e tipi grafici ricevuti dal Comune di Milano in formato digitale; **all. N.7- Pratiche edilizie**)

7.2. Conformità edilizia:

Alla data del sopralluogo (29/03/2021) il bene in oggetto è risultato solo parzialmente corrispondente ai tipi grafici allegati all'ultima pratica edilizia del 2001

Le difformità consistono in:

- mancata formazione di un locale wc e di un locale bagno nel locale camera come da tipi grafici allegati alla Relazione asseverata del 2001;
- formazione di un unico locale bagno (privo di antibagno) nel locale cucina

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

7.3. Conformità catastale

Alla data del sopralluogo (29/03/2021) il bene in oggetto è risultato solo parzialmente corrispondente alla scheda catastale presentata al N.C.E.U. in data 02/03/2001 (tenendo conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta).

Le difformità consistono in:

- mancata formazione di un locale wc e di un locale bagno nel locale camera come da tipi grafici allegati alla Relazione asseverata del 2001;
- formazione di un unico locale bagno (privo di antibagno) nel locale cucina

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.	44,0	100%	44,0
solai	mq.	11,5	25%	2,9
		55,5		46,9
		mq. lordi		mq. commerciali arrot. 47,00 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 % ininfluenza 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/MAGGIOLINA, PARCO TROTTER, LEONCAVALLO

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, la scrivente ritiene assegnare alla proprietà dell'unità immobiliare descritta nella presente relazione, 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 popolare	A4	47,0	€ 2.800,00	€ 131.600,00

€ 131.600,00

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	€ 131.600,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi:	-€ 6.580,00
• 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	-€ 1.957,00
	€ 120.063,00

Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni LIBERO	€ 120.000,00 arrotondato
Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni OCCUPATO (Non ricorre il caso- contratto posteriore al pignoramento)	€ 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 forfettario 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

Congruo

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, 14/06/2021

l'Esperto nominato
arch. Cristina Marchesi

ALLEGATI**Allegati N.1 - Catasto**

estratto di mappa, visura catastale storica, scheda catastale in atti al NCEU del 02/03/2001

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 con contratto di locazione

Allegati N. 4- Provenienze

copia semplice atto ricevuto dal notaio rogante + 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, mail di risposta e Regolamento di Condominio

Allegati N. 7- Pratiche edilizie

Istanza Accesso atti, lettera per atti di fabbrica irreperibili ricevuta dal Comune, Pratica per Comunicazione asseverata PG. n. 6942.176 del 26/02/2001 + allegati e tipi grafici ricevuti dal Comune di Milano in formato digitale

Allegati N. 8 – Rilievo fotografico

Fotografie esterne ed interne