

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 819/2020

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Simona Caterbi**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Peschiera Borromeo

Cascina Fornace n. 3



Dott. Geom. Flavia Balestri
Via Bartolini 18 20155 Milano
Tel. +39 02 36751112 - Cell.+39 348 2643447
e-mail: balestri.flavia@gmail.com - pec: flavia.balestri@geopec.it
albo Geometri n. 8099, albo periti Tribunale Milano 13022

INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in: Peschiera Borromeo (MI)

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 31, particella 57, subalterno 8

Corpo B

Beni in: Peschiera Borromeo (MI)

Categoria: C6 [Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse]

Dati Catastali: foglio 31, particella 55, subalterno 40

Corpo C

Beni in: Peschiera Borromeo (MI)

Categoria: C6 [Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse]

Dati Catastali: foglio 31, particella 55, subalterno 51

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo occupato dai debitori eseguiti

Corpo B: al sopralluogo occupato dai debitori eseguiti

Corpo C: al sopralluogo occupato dai debitori eseguiti

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 177.000,00

da occupato: Non ricorre il caso

LOTTO001

(Appartamento con box e posto auto scoperto)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO: A

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Peschiera Borromeo (MI) via Cascina Fornace, 3 appartamento ad uso abitazione posto al piano primo composto da ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, due bagni oltre a balcone.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di proprietario per 1/2 e di

proprietaria per 1/2

Eventuali comproprietari: /

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Peschiera Borromeo come segue: (all. 01)

Intestati:

1) Proprietà per 1/2

2) Proprietà per 1/2

dati identificativi: Foglio 31, particella 57, sub. 8, cat. A/3, cl. 3, consistenza 5 vani, Totale: 93 m², Totale escluse aree scoperte: 91 m², rendita Euro 374,43

Indirizzo: Cascina Fornace 3 piano 1 interno H11 scala 1 edificio H

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

1.4. Coerenze

dell'appartamento da nord in senso orario: strada privata mappale 67, altra u.i. e vano scala comune, cortile comune mappale 62, altra u.i.

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

Nessuna

CORPO: B

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Peschiera Borromeo (MI) via Cascina Fornace, 3, box al piano terreno in corpo di fabbrica separato (costituito da complessivi n. 4 box)

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di
proprietario per ½
e di

proprietaria per ½

Eventuali comproprietari: /

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Peschiera Borromeo come segue: (all. 02)

1) Proprietà per
1/2

2) Proprietà per 1/2

dati identificativi: Foglio 31, particella 55, sub. 40, cat. C/3, cl. 2, consistenza 16 m², Totale:
18 m², Rendita Euro 35,53

Indirizzo: Cascina Fornace SNC piano T

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

1.4 Coerenze

del box da nord in senso orario: altra u.i., corsello comune, altra u.i., altra u.i.

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

Nessuna

CORPO: C

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Peschiera Borromeo (MI) via Cascina Fornace, 3, posto auto scoperto

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di
proprietario per ½
e di

proprietaria per ½

Eventuali comproprietari: /

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Peschiera Borromeo come segue: (all. 03)

1) Proprietà per
1/2

2) Proprietà per 1/2

dati identificativi: Foglio 31, particella 55, sub. 51, cat. C/3, cl. 2, consistenza 12 m², Rendita Euro 26,65

Indirizzo: Cascina Fornace SNC piano T

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 21/12/2005 protocollo n. MI0850891 in atti dal 21/12/2005 COSTITUZIONE (n. 11082.1/2005) 1.4 Coerenze

1.4. Coerenze

del posto auto da nord in senso orario: altra u.i., area del mappale 67, area verde comune sub. 1, area comune del mappale 55

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

Nessuna

2 DESCRIZIONE DEI BENI (all. 04)

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Peschiera Borromeo (MI)

Fascia/zona: periferica

Destinazione: Residenziale/rurale/cave

Tipologia prevalente: l'immobile è in posizione decentrata a circa 3 km dal centro di Peschiera Borromeo, in un insediamento condominiale derivante da trasformazione di aree e fabbricati rurali.

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.

Servizi offerti dalla zona: nessuno nelle immediate vicinanze; a Peschiera Borromeo, raggiungibile in auto in 10 minuti di tragitto, vi sono scuole di vari livelli, negozi di quartiere, supermercati, farmacie, uffici postali, luoghi di culto.

Principali collegamenti pubblici: la zona ove sorge il complesso condominiale di Cascina Fornace 3 non è servita da mezzi pubblici. È necessario percorrere in auto la distanza di 3 km per raggiungere la prima fermata del bus che conduce a San Donato Milanese in circa 45 minuti e da qui con la metropolitana si può raggiungere il centro di Milano.

Collegamento alla rete autostradale: svincolo autostradale San Donato Milanese a circa 10 km.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 05)

Edificio di tre piani fuori terra costruito tra il 2003 e il 2007

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: intonaco per esterni con dettagli decorativi in mattoncini;

- accesso: portone in alluminio e vetri;
- scala interna: a rampe parallele con gradini in marmo;
- ascensore: presente;
- portineria: presente, in corpo separato all'ingresso dell'area cortili zia comune;
- condizioni generali dello stabile: Buone.

2.3. Caratteristiche descrittive interne(all. 05)

Abitazione di tipo economico, posta al piano primo composta da soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, due bagni ed un balcone.

Corpo A:

Appartamento:

- esposizione: doppia;
- pareti: tinteggiate con decorazione a rullo, in ceramica nel bagno fino ad ha porta ed in cucina nella zona sottopensili;
- pavimenti: uniforme in parquet di legno, in ceramica nei bagni e nella cucina;
- infissi esterni: in legno con vetri doppi, protetti da persiane ad anta in legno;
- porta d'accesso: blindata;
- porte interne: in legno tamburato;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: autonomo a termosifoni;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaia murale a gas installata in cucina;
- servizi igienici: attrezzati con lavabo, tazza, bidè e vasca/doccia;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: fino a m. 2,70 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: ben mantenuto.

Nota:

si segnala che nelle due camere e nei due bagni, tra il soffitto e la parete perimetrale, sono presenti residui di muffe dipendenti da infiltrazioni. A tal proposito la signora Gatti ha riferito trattarsi di una problematica dovuta alla copertura. La sottoscritta segnala che si potrebbe trattare di formazioni dovute anche al fatto che la parete è quella esposta a Nord e per tale motivo più umida. In stima si è calcolato un importo forfettario per il risanamento delle porzioni interessate.

Corpo B

Box:

- pareti: blocchi autoportanti imbiancati
- pavimenti: rivestito con piastrelle di ceramica in cattivo stato
- porta d'accesso: basculante manuale
- condizioni: necessita sistemazione del pavimento

Corpo C

Posto auto:

- pareti: /
- pavimenti: mattoncini tipo autobloccanti
- porta d'accesso: /
- condizioni: buone

2.4. Breve descrizione della zona

L'area sulla quale sorge l'immobile di cui fanno parte i beni oggetto di perizia è in zona rurale, raggiungibile solo in automobile, data la distanza dall'abitato di Peschiera Borromeo (circa 2-3 km).

È sita tra due laghetti di cava tuttora in attività, tanto che la strada che si deve percorrere per giungere al complesso condominiale è caratterizzata dal passaggio di camion per il trasporto di sabbia.

Nel complesso l'insediamento condominiale è molto gradevole: al centro dell'area comune sorge una grande tettoia ricavata da un ex fienile che funge da luogo di aggregazione per i condomini.

Il condominio, che è composto da numerosi fabbricati derivati dal recupero di edifici rurali, ha un ampio giardino comune ben mantenuto.

2.5. Certificazioni energetiche (all. 06)

L'appartamento risulta censito al catasto energetico Codice identificativo APE1517100005019 Registrato il 25/02/2019 classe Energetica "D" con fabbisogno per la climatizzazione invernale di 81,05 kWh/m²a

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Caldaia a condensazione BAXI con QR code Curit

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Nessuna

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 24/09/2021, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie al Custode Giudiziario Avv, Debora Balzarano, si è rinvenuta La Sig.ra _____ che ha dichiarato di occuparli con il sig. Eugenio Uccellini (entrambi di stato libero) e una figlia minore.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e avente gli esecutivi quali danti causa, come verificato mediante richiesta all'Agenzia delle Entrate **(all. 07)**

4 PROVENIENZA (all. 08)

4.1. Attuali proprietari

- proprietà per la quota di ½ dal 19/11/2007
- proprietario per la quota di ½ dal 19/11/2007

In forza di atto di vendita in autentica Notaio Dott. Luca Zona in data 19/11/2007 rep nn. 18176/10371 trascritto a Milano 2 in data 26/11/2007 ai nn. 177574/93515

Trascrizione contro (cedente) LA FORNACE S.R.L. con Sede in TREZZANO SUL NAVIGLIO (MI), Codice fiscale 12881990159

4.2. Precedenti proprietari

Al ventennio il bene era di proprietà di LA FORNACE S.R.L. con Sede in TREZZANO SUL NAVIGLIO (MI), Codice fiscale 12881990159 In virtù:

- SCRITTURA PRIVATA del 30/09/1999 Voltura in atti dal 21/03/2000 Repertorio n.: 135024 Rogante: D`ALONZO SILVIA Sede: CERNUSCO SUL NAVIGLIO Registrazione: (n. 11606.1/1999) trascritto a Milano 2 il 30/10/1999 n. 98778/67066 da:

Relativamente ai

 mappali 15,16 sub 1, 17, 20, 21, 22, 23 sub 1, 24, 31, 42 del foglio 31; mappale 1 del foglio 44 NCEU, mappale 16 sub 2, 18 sub2, 19 sub. 2 e 23 sub 2 graffiati, mappale 25 foglio 31.

Provenienza dei mappali originati dalla soppressione della particella 20 foglio 31:

- Atto di vendita del 2704/1973 n. 132226/31460 di rep. Notaio Giovanni Olivares di Milano trascritto a Milano 2 l'11/05/1973 n. 28664/24749 da:
 sede in Milano a: n. 28/12/1922 e n.20/06/1914 (per i mappali 14, 19/1, 28 foglio 31 e mappali 4 e 5 foglio 44).
- Atto di vendita ATTO PUBBLICO del 29/09/1983 Voltura in atti dal 26/02/1985 Repertorio n.: 214763 Rogante OLIVARES Sede MILANO Registrazione AP Sede MILANO n. 47459 del 17/10/1983 (n. 17684) trascritto a Milano 2 il 21/10/1983 n. 58913/46220 da:
 n. 11/06/1947, n. 23/12/1954 e Pierluigi Vegezzi n. 13/03/1949 (per i mappali 14, 15, 16 sub. 1, 21, 22, 23 sub. 1, 24, 28, 31 foglio 31m, mappali 1, 4, 5, 7 foglio 44 e mappale 2 foglio 45)
- Successione in morte di _____ deceduto il _____ denuncia registrata all'Ufficio del Registro di Magenta il 03/05/2000 n. 99 vol. 447, trascritta a Milano 2 il 14/01/2002 n. 4047/2598. Eredi _____
 Rinunzia all'eredità da parte di _____ con verbale del 29/01/2000 n. 138323/140789 di rep. Notaio Mario Fugazzola. Beni lasciati in eredità: quota ½ mappale 14, 19 sub. 1, 49 foglio 31, mappale 4, 5 foglio 44
- Atto di vendita ATTO PUBBLICO del 01/02/2001 protocollo n. 377990 Trascrizione in atti dal 09/04/2001 Repertorio n. 144463 Rogante: D`ALONZO SILVIA Sede: CERNUSCO SUL NAVIGLIO Registrazione Sede COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) (n. 12697.1/2001) da:
 a: _____ con sede in Milano (mappale 52 e 54 foglio 31)
- Atto di vendita ATTO PUBBLICO del 27/01/2005 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 23/02/2005 Repertorio n. 154778 Rogante GALLAVRESI ANTONIO Sede MILANO Registrazione Sede COMPRAVENDITA (n. 9644.1/2005) da:

con

sede in PESCHIERA BORROMEO c.f. 02236940157 (mappale 22 foglio 44 e mappale 35 foglio 45)

- Atto di vendita del 27/04/2005 n. 203883/20665 di rep. Notaio Francesco Cavallone di Milano, registrato a Milano 1 il 04/05/2005 n. 5768 serie IT, trascritto a Milano 2 il 06/05/2005 n. 65896/34104 da:
a: _____ con sede in Milano (mappali 26, 30, 32 foglio 44 e mappale 33 foglio 45)
- Atto di permuta ATTO PUBBLICO del 20/07/2005 protocollo n. MI0613725 Voltura in atti dal 14/09/2005 Repertorio n. 155972 Rogante GALLAVRESI ANTONIO Sede MILANO Registrazione UU Sede MILANO n. 114 del 28/07/2005 (n. 37779.1/2005) da:
a: _____ con sede in Milano (mappale 34 foglio 44 e mappale 58 foglio 45)

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 09-10)

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott.ssa Angelini Annalisa Notaio in San Donato Milanese (Milano) alla data del 05/11/2020 implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano - sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio alla data del 09/09/2021 si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

/

- **Misure Penali**

/

- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**

/

- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**

Nella certificazione notarile a firma dott.ssa Angelini Annalisa risulta:

- atto per scrittura privata in data 22/10/1984 n. 13803 di rep. Notaio Federico Guasti di Milano ed in data 22/11/1984 n. 7934 di rep. Notaio Francesco Guasti di Milano trascritto a Milano 2 il 08/12/1984 n. 79466/63055: servitù di passaggio di ossigenodotto a favore di SIO contro _____ su area dei mappali 26, 10, 14 foglio 31 e mappale 4 foglio 44
- convenzione edilizia in data 6 febbraio 2001 n. 144539/10712 di rep. Notaio Silvia D'Alonzo registrato a Gorgonzola il 26/02/2001 n. 272 serie IT, trascritto a Milano 2 il 06/03/2001 n. 20347/14275, a favore Comune di Peschiera Borromeo contro _____ (tra gli altri per mappale 52, 15, 16, 17, 20, 21, 22, 23, 24, 54, 31 e 42 del foglio 31)
- atto integrativo convenzione in data 30/05/2006 n. 15447/8559 di rep. Notaio Luca Zona di Milano registrato a Milano 3 il 19/06/2006 n. 246 serie IVtrascrittoa Milano 2 il 20/06/2006 n. 95873/49591 a favore Comune di Peschiera Borromeo contro _____ cn sede in Trezzano Sul Naviglio (mappali 52, 15, 16, 17, 20, 21,

22, 23, 24, 54, 31 e 32 foglio 31 e mappale 1 foglio 44)

- atto di costituzione diritti reali a titolo oneroso (servitù di passaggio pedonale e carraio) in data 30/06/2006 n. 15628/8668 di rep. Notaio Luca Zona di Milano registrato a Milano 3 l'11 luglio 2006 n.

Fornace srl con sede in Trezzano Sul Naviglio contro
con sede in Milano (fondo servente: mappale 34, 37, 38, 40, 45,
46, 42, 48 foglio 45; fondo dominante mappale 20, 55, 56, 57, 58, 60, 61, 62, 63, 64,
65, 66, 67 del foglio 31)

Eventuali note: /

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

• **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria derivante da ATTO NOTARILE PUBBLICO Data 24/07/2006 Numero di repertorio 15711/8739 Notaio ZONA LUCA Sede MILANO (MI). Domanda di annotazione Registro generale n. 33179 Registro particolare n. 6313 Presentazione n. 24 del 29/03/2016 che annulla e sostituisce Domanda di annotazione Registro generale n. 180309 Registro particolare n. 38001 Presentazione n. 372 del 30/11/2007 (PER ERRATA INDICAZIONE DELL'IMMOBILE COSTITUENTE IL PROGRESSIVO N. 3 DELL'UNITA' NEGOZIALE N. 2 DA INTENDERSI 50 E NON 60) Tipo di annotazione ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE Descrizione **FRAZIONAMENTO IN QUOTA** relativamente a Unità Negoziale 1: *Immobile n. 1 Comune PESCHIERA BORROMEO (MI) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 31 Particella 57 Subalterno 8 Natura APPARTAMENTO Consistenza - Capitale € 172.000,00 Ipoteca € 516.000,00; Immobile n. 2 Comune PESCHIERA BORROMEO (MI) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 31 Particella 55 Subalterno 40 Natura GARAGE O AUTORIMESSA Consistenza - Capitale - Ipoteca -; Immobile n. 3 Comune PESCHIERA BORROMEO (MI) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 31 Particella 55 Subalterno 51 Natura PA - POSTO AUTO Consistenza - Capitale - Ipoteca -*

Ipoteca giudiziale /

Ipoteca legale /

• **Pignoramenti**

Pignoramento del 07/07/2020 rep. 9573 trascritto il 04/09/2020 ai nn. Registro generale n. 95639 Registro particolare n. 60454 per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di CONDOMINIO BORGIO DEL CASTELLO con sede in Peschiera Borromeo Codice fiscale 97429100155.

• **Altre trascrizioni**

Domanda di annotazione Registro generale n. 33182 Registro particolare n. 6314 Presentazione n. 27 del 29/03/2016 ATTO NOTARILE PUBBLICO Data 24/07/2006 Numero di repertorio 15712/8740 Notaio ZONA LUCA Sede MILANO (MI) Dati relativi all'annotazione Tipo di annotazione ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE Descrizione 819 RESTRIZIONE DI BENI (ANNULLA E SOSTITUISCE QUELLA ESEGUITA IN DATA 30 NOVEMBRE 2007 AI N.RI 180310/38002 PER ERRATA INDICAZIONE DELL'IMMOBILE COSTITUENTE IL PROGRESSIVO N. 3 DELL'UNITA' NEGOZIALE N. 23 DA INTENDERSI 50 E NON 60.) Tipo di annotazione ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE Descrizione 819 RESTRIZIONE DI BENI

5.3. Eventuali note/osservazioni

/

6 CONDOMINIO

L'immobile di cui fanno parte i corpi A, B e C, denominato Borgo del Castello, all'atto dell'apertura della procedura esecutiva, era amministrato da Loredana Scolaro Amministrazione Condominiali, è attualmente amministrato da Studio Marcati Via Giuseppe Garibaldi, 7, 20067 Paullo (MI) tel. 02 90636033, che ha fornito le informazioni che seguono **(all. 11)**

Millesimi di proprietà dell'immobile pignorato:

appartamento 9,60 (gestione scale 164,60; ascensore 205,35)

box 1,30; posto auto 0,37

Millesimi di riscaldamento: riscaldamento autonomo.

6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 gennaio al 31 dicembre e che le somme sono state arrotondate.

Spese ordinarie annue di gestione immobile 01/01/2021-31/12/2021/2021: € 2.000,00 artt.

Spese condominiali non pagate totali € 17.721,98

negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 4.000,00 ca.

Eventuali spese straordinarie già deliberate /

Cause in corso: nessuna

Eventuali problematiche strutturali: /

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 deliberati.

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Nessuna in particolare. Si allega Regolamento di Condominio **(all. 12)**

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

si

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata dopo il 1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di Peschiera Borromeo adottato il 27/02/2021 in "nucleo rurale civile di origine storica" e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli:

/

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 13)

La sottoscritta ha provveduto a porgere istanza di accesso agli atti dell'Ufficio Tecnico del Comune di Peschiera Borromeo, ma a tutt'oggi non è stata chiamata per la visione. **Si riserva quindi di inoltrare una integrazione al presente elaborato e quando l'Ufficio Tecnico chiamerà a visura**

7.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme alla planimetria catastale presentata il 21/12/2005 (a seguito della costruzione del complesso condominiale).

Non avendo ancora visionato gli atti di fabbrica, la sottoscritta non può esprimersi circa la conformità edilizia.

Rispetto alla planimetria catastale presentata nel 2005 a seguito della costruzione, tuttavia, non sono emerse modifiche.

7.3. Conformità catastale (all. 14)

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme.

8 CONSISTENZA**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 dallo/a 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	U.M.	Sup. Lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
abitazione	mq.	82	100%	82
balconi	mq.	5,7	30%	1,71
				83,71

9 STIMA**9.1. Criterio di stima**

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato 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

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 2° semestre 2020 – zona Periferica/LINATE, MEZZATE, BELLARIA, MIRAZZANO che dà quotazioni da 1.600 a 2.100

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 2° semestre 2020

Comune: Peschiera Borromeo

Fascia/Zona: Periferica/LINATE, MEZZATE, BELLARIA, MIRAZZANO

Valore mercato prezzo min. 1.600 / prezzo max. 2.100 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 5,7 / prezzo max. 8 (Euro/mq x mese)

Box da 850 a 1.100 (Euro/mq)

CAMERA DI COMMERCIO Milano/Monza Brianza/Lodi

Periodo: 2° semestre 2020

Zona: Peschiera Borromeo (periferia - appartamenti recenti, ristrutturati, epoca e di pregio)

valore di compravendita prezzo min. 1.200 / prezzo max. 1.550 (Euro/mq)

valore di locazione prezzo min. 75 / prezzo max. 95 (Euro/mq/anno)

box da 12.000 a 14.500 Euro (a corpo)

eventuali immobili analoghi venduti nel periodo: da 2.300 a 2.600 (Euro/mq)

box da 16.000 a 20.000 euro

9.3. Valutazione LOTTO 001

Corpo A

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione economica	A3	83,7	€ 2.000,00	€ 167.420,00
				€ 167.420,00

Corpo B

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
box	C6	16,0		€ 15.000,00
				€ 15.000,00

Corpo C

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
posto auto scoperto	C6	12,0		€ 10.000,00
				€ 10.000,00

Riepilogo:

descrizione	Categoria catastale	Superficie commerciale	Valore al mq	Valore complessivo
Corpo A abitazione economica	A3	83,71	2000	167.420,00
Corpo B box	C6	16		15.000,00
Corpo C posto auto	C6	12		10.000,00
Valore Lotto 001				192.420,00

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

Valore Lotto 001	€ 192.420,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi	€ 182.799,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente	€ -
Sistemazione infiltrazioni camere/bagni	€ 1.000,00
Spese condominiali insolute: Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:	€ 4.000,00
Stima del bene netta	€ 177.799,00

Prezzo base d'asta Lotto 001 al netto delle decurtazioni LIBERO € **177.000,00**

Prezzo base d'asta Lotto 001 al netto delle decurtazioni occupati (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 forfettario dovuto all'assenza di garanzie per i vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerate dalla scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

/

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

/

CRITICITA' DA SEGNALARE

La sottoscritta si riserva di fornire una integrazione alla presente perizia alla luce dell'esito dell'accesso agli atti di fabbrica, non appena in Comune di Peschiera Borromeo lo consentirà.

Il sottoscritto Dott. Geom. Flavia Balestri 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 il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio.

Milano li: 08/10/2021

L'Esperto Nominato



ALLEGATI

- 1) Visura storica mapp 57 sub 8
- 2) Visura storica mapp 55 sub 40
- 3) Visura storica mapp 55 sub 51
- 4) Localizzazione territoriale immobili
- 5) Elaborato fotografico
- 6) APE
- 7) Risposta Agenzia Entrate
- 8) Titolo di provenienza
- 9) Ispezione per nominativo

- 10) Ispezione per immobile
- 11) Prospetto spese condominiali insolute
- 12) Regolamento di condominio
- 13) Domanda accesso atti Comune
- 14) Planimetrie catastali