

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE



RG. 745/2015

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. Giacomo Puricelli**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto Unico

Unità immobiliare con cantina – Via Taranto n. 18, Pozzuolo Martesana (MI)



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 LOTTO UNICO: Beni in Via Taranto n. 18 – Pozzuolo Martesana (MI)

Dati Catastali

Corpo: A

categoria: abitazione [A3]

Dati Catastali: Fg 7, particella 156, sub 10

Possesso

Corpo A: occupato dall'esecutato

Creditori Iscritti diversi dal precedente

Corpo: A

Creditore Iscritto: nessuno

Comproprietari non esegutati

Corpo: A

Comproprietari non esegutati: nessuno

Continuità delle trascrizioni

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: Sì

Prezzo al netto delle decurtazioni

Corpo: A

Prezzo da libero quota di 1/1 al netto delle decurtazioni € 52.000,00

Prezzo da occupato: non ricorre il caso

Beni in Pozzuolo Martesana (MI)

Unità immobiliare con cantina in Via Taranto n. 18

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo A

Trattasi di unità immobiliare posta al piano primo del fabbricato composta da un piccolo disimpegno di ingresso, una camera, un soggiorno con angolo cottura, un bagno finestrato e due balconi con annesso un vano di cantina al piano cantinato

Comproprietari non eseguiti:
nessuno

Identificato in Catasto Fabbricati come segue: intestazione:

Descrizione:

Comune di Pozzuolo Martesana

Abitazione di tipo economico: Fg. 7, Mapp. 156, Sub.10, Cat A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani
- sup. catastale totale 49, escluse aree scoperte 48 mq - rendita Euro 131,95 - VIA TARANTO n. 18 piano: 1-S1

Derivante da:

- variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie
- variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario
- classamento del 02/03/1970 in atti dal 26/11/1991 (n.841.1/1970)
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

Coerenze dell'unità da nord come da rogito:

appartamento di proprietà di terzi, enti comuni, appartamento di proprietà di terzi, Via Taranto. 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.

Coerenze della cantina da nord come da rogito:

corridoio comune di accesso, cantina di proprietà di terzi, cortile di proprietà di terzi, cantina 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.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

Alla data del sopralluogo (17/07/2020) l'immobile in oggetto è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale presentata al NCEU in data 02/03/1970 (tenendo conto delle sempre possibili inesattezze tecniche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta), a meno della seguente difformità:

- demolizioni di tavolati e vano porta tra il locale cucinino ed il locale giorno adiacente al fine di realizzare un unico locale giorno/cottura.

Si segnala inoltre che è stata eliminata la porta tra il disimpegno di ingresso ed il locale giorno/cottura.

(All. N.3: scheda catastale in atti al NCEU del 02/03/1970, visura catastale storica ed estratto di mappa estratti dalla scrivente)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

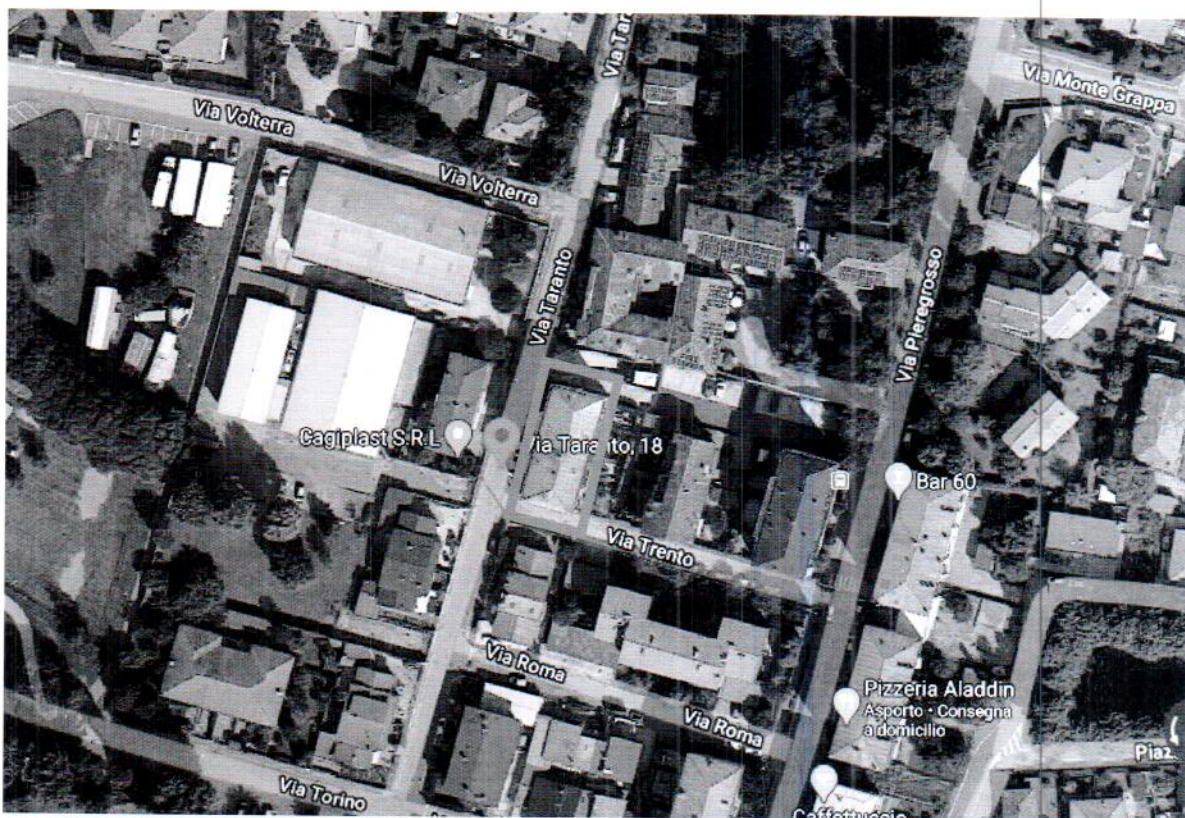
Caratteristiche zona: il fabbricato condominiale, di cui è parte il bene in oggetto, è ubicato ad est del centro di Pozzuolo Martesana, Comune ad est di Milano, in una zona prettamente residenziale, denominata "Villaggio Farinotti" (dal nome del suo costruttore), caratterizzata da piccole palazzine di contenuta volumetria, villette bifamiliari e spazi verdi.

Area urbanistica: a traffico locale con sufficiente 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 residenziali

Principali collegamenti pubblici: il Comune è raggiunto da mezzi di trasporto sia su gomma che su rotaia tramite le linee S5 ed S6 del servizio ferroviario suburbano di Milano fino a Treviglio.

Servizi offerti dalla zona: presenti nelle immediate vicinanze solo alcuni servizi di quartiere e piccole attività commerciali; sufficiente presenza nelle immediate vicinanze di centri sportivi, scuole e zone a verde.



3. STATO DI POSSESSO:

La scrivente, in data 17/07/2020, si recava sul posto alla presenza del Custode nominato e procedeva ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto, con rilievo metrico, a vista e fotografico.

si firmata dalla relazione del custode sul punto.

- ✓ Dall'indagine effettuata presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate, alla data del 08/05/2020, non risultano in essere contratti di locazione/comodato, per l'immobile in oggetto, a nome del debitore quale dante causa.

(ispezione agenzia entrate e risposta degli uffici competenti, all. N.5)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dal certificato notarile in atti facente stato alla data del 15/09/2015, al quale si fa completo riferimento per le trascrizioni e iscrizioni, implementato dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo all'esecutato e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Milano 2, per nominativo e per immobile, alla data del 09/10/2020, 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:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- ✓ Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Iscritta a Milano 2 in data 07/11/2005 ai nn. 164727/44019 costituita con atto a firma del Dott. Vincenzo D'Oro Lambertenghi di Milano (MI) in data 28/10/2005, Rep nn. 110229/19132 a favore di BANCA

4.2.2 Pignoramenti:

- ✓ Pignoramento: - Atto di Pignoramento Immobiliare del 03/03/2015 rep. 366, trascritto a Milano 2 in data 20/07/2015 ai nn. 71765/47412 promosso da U. con sede in

Altre trascrizioni:
nessuna

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Effettuato dalla scrivente in data 09/10/2020. Non si rilevano ulteriori formalità rispetto al certificato notarile in atti.

Misure Penali

Nessuna risultante dai RR.II

(ispezione Agenzia Territorio Milano 2 mediante servizio di consultazione telematica per nominativo e per immobile + sintetico e note estratte dalla scrivente, all. N.4)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Situazione Condominiale, Spese Scadute, Eventuali Problematiche:**

La scrivente ha provveduto a richiedere a mezzo mail all'amministratore del condominio, Studio A-Z srl, 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, le spese medie annuali per l'unità, 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.

Si riporta, come da riscontri con documentazione allegata ricevuti sempre a mezzo mail in data 28/10/2020 dall'amministratore, alla cui lettura si rimanda, quanto segue:

Spese scadute:

Consuntivo 2019 il debito ammonta a € 503,26 circa (come riferito dall'amministratore)

Preventivo 2020 il debito ammonta a € 621,60 (come riferito dall'amministratore)

Tot. Euro 1.124,86

millesimi proprietà: 43,50 (come riferiti dall'amministratore)

Spese di gestione:

Spese medie annue: € 550,00 (come desunte)

L'amministratore riporta che è in corso una causa per il debito dell' [REDACTED] Condominio ha chiesto ed ottenuto una rateizzazione, riferendo che sono state [REDACTED] per coprire il debito della fornitura acqua per un importo a carico del [REDACTED] di € 700,19; l'amministratore non riporta tuttavia a quando risalga il debito, pertanto la scrivente non ritiene detrarre la suddetta cifra dal valore di perizia.

L'amministratore riporta inoltre che non ci sono in programma interventi di manutenzione straordinaria e che il tetto è in amianto.

L'amministratore, a seguito di specifica richiesta inviata dalla scrivente in merito all'eventuale presentazione del modello censimento amianto obbligatorio per legge (secondo il "Piano Regionale Amianto Lombardia" - PRAL), ha risposto quanto segue: "*purtroppo no*".

La scrivente, non potendo stimare la necessità nonché i tempi (e quanto meno i costi) di un eventuale intervento, ritiene dover tenere conto, in via prudenziale, della problematica suddetta nella valutazione complessiva dell'immobile.

- La scrivente, pertanto, alla luce di tutto quanto sopra, ritiene operare, nel caso di specie, un abbattimento del valore del 3%.

L'amministrazione riporta infine che: "Non siamo in possesso del regolamento condominiale." (corrispondenza mail + allegati ricevuti dall'amministratore, all. N.5)

Attestazione Prestazione Energetica:

L'immobile oggetto della presente, con impianto di riscaldamento autonomo, è risultato, a seguito di consultazione al CEER, sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica.

Avvertenze ulteriori:**5.1) Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri**

Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione (decreto di trasferimento), ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati,

in corso, e/o deliberati, se dovuti.

- Si rimanda a quanto esposto al punto 5 in relazione alla probabile presenza di amianto in copertura.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dal certificato notarile in atti facente stato alla data del 15/09/2015, al quale si fa completo riferimento per le trascrizioni e iscrizioni, implementato dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo all'esecutato e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Milano 2, per nominativo e per immobile, alla data del 09/10/2020, si riporta quanto segue:

[REDACTED]

cenzo D'Oro Lambertenghi di Milano (MI) in data 28/10/2005 rep. n.110228/19131, **trascritto a Milano 2 in data 07/11/2005 ai nn. 164726/84107.**

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

Al quadro "D" della Nota di Trascrizione quanto segue:

"NELLA VENDITA SONO COMPRESI I CONNESSI DIRITTI, ACCESSORI, ACCESSIONI E PERTINENZE, NONCHE' LA QUOTA CONDOMINIALE IN RAGIONE DI 43,5/1000 (QUARANTATRE VIRGOLA CINQUE MILLESIMI) DELLE COSE COMUNI DEL FABBRICATO DEL QUALE IL CESPITE OGGETTO DEL TRASCRIVENDO ATTO E' PARTE, COSI' COME ELENCAE DALL'ART. 1117 C.C., DAI TITOLI DI PROVENIENZA E DAL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO CHE LA PARTE ACQUIRENTE HA DICHIARATO DI BEN CONOSCERE ED ACCETTARE. PROVENIENZA: COMPRAVENDITA A ROGITO NOTAIO FILIPPO SALVO DI BUCCINASCO DEL 27 APRILE 2001 REP. N. 7701/2400 REGISTRATO A MILANO 5 L'8 MAGGIO 2001 AL N. 12842, SERIE 1-V, TRASCRITTO A MILANO 2 IL 4 MAGGIO 2001 AI N.RI 43732/28789."

(copia conforme atto reperita presso l'Archivio distrettuale di Milano + nota di trascrizione estratta dalla scrivente, all. N.2)

6.2 Precedenti proprietari (al ventennio):

[REDACTED]

ingegner Filippo Salvo di Buccinasco (MI) in data 27/04/2001 rep. n.7701, **trascritto a Milano 2 in data 04/05/2001 ai nn. 43732/28789.**

Al quadro "D" della Nota di Trascrizione quanto segue:

"NELLA VENDITA E' COMPRESA LA QUOTA PROPORZIONALE SULLE PARTI COMUNI DEL FABBRICATO IN RAGIONE DI 43,5/1000. LA PARTE VENDITRICE HA RESO LE DICHIARAZIONI DI CUI ALLA L.47/1985 E L.165/1990. PREZZO COME REGOLATO IN ATTO CON RINUNCIA ALL'IPOTECA LEGALE."

[REDACTED]

taio Italo Zona di Milano in data 03/12/1988 rep. n. 86343, **trascritto a Milano 2 in data 10/01/1989 ai nn. 2772/2234.**

(note di trascrizioni dei titoli estratti dalla scrivente, all. N.2)

7. PRATICHE EDILIZIE:

Il fabbricato di cui è parte l'immobile in oggetto è stato edificato in data anteriore al 1 settembre 1967, come da titoli rinvenuti dagli Uffici preposti, a seguito di Istanza Accesso atti Edilizi presentata al Comune Settore Edilizia Privata di Pozzuolo Martesana per la visione degli atti di fabbrica con tipi grafici e per eventuali successive pratiche edilizie.

Si riporta che tali documentazioni sono state inviate via PEC dai tecnici del Comune di Pozzuolo Martesana stante l'emergenza sanitaria in corso.

- ◆ Denuncia per Opere edilizie N. 40/61 presentata dal Sig. Farinotti Arturo in data 17/08/1961 per le seguenti opere: "Nuova casa di abitazione";

- ◆ Autorizzazione di Abitabilità rilasciata al Sig. Farinotti dal Comune di Pozzuolo Martesana in data 10/10/1962, vista la Licenza rilasciata in data 20/09/1961, per il fabbricato suddetto.

(Istanza Accesso atti; Denuncia per Opere edilizie N. 40/61 del 17/08/1961+ tipi grafici significativi; Autorizzazione di Abitabilità del 10/10/1962, vista la Licenza rilasciata in data 20/09/1961; all. N.3- Pratiche edilizie)

7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo economico [A3]

Alla data del sopralluogo (17/07/2020) l'immobile in oggetto è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale presentata al NCEU in data 02/03/1970 (tenendo conto delle sempre possibili inesattezze tecniche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta) ed ai tipi grafici allegati ai titoli edilizi, a meno della seguente difformità:

- demolizioni di tavolati e vano porta tra il locale cucinino ed il locale giorno adiacente al fine di realizzare un unico locale giorno/cottura

Si segnala inoltre che è stata eliminata la porta tra il disimpegno di ingresso ed il locale giorno/cottura.

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 a Sanatoria (salvo eventuali future diverse determinazioni dei tecnici preposti) con contestuale aggiornamento catastale.

Il futuro aggiudicatario potrà inoltre, con una semplice opera di falegnameria, provvedere al riposizionamento della porta rimossa tra il disimpegno ed il locale giorno/cottura; la suddetta modifica non soddisfa la vigente normativa edilizia e di igiene, in quanto la zona cottura non è regolarmente disimpegnata dal bagno.

Tali documentazioni, comprese di oblazione, 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 (fatte salve eventuali diverse future determinazioni degli organi preposti che non rilasciano parere preventivo scritto prima che siano state presentate le opportune richieste.)

L'immobile oggetto della presente, secondo il vigente PGT del Comune di Pozzuolo Martesana risulta azionato in Città Consolidata- Ambiti della città consolidata residenziale.

8 Descrizione - calcolo della consistenza

Il bene oggetto della presente è parte di un fabbricato condominiale ubicato in Via Taranto n.18 a Pozzuolo Martesana, Comune ubicato ad est di Milano facente parte del territorio della Martesana. Il fabbricato è ubicato ad est del centro di Pozzuolo, in una zona prettamente residenziale denominata "Villaggio Farinotti" (dal nome del suo costruttore), con solo alcuni servizi e poche attività commerciali. La zona residenziale è caratterizzata da piccole palazzine di contenuta volumetria e villette bifamiliari, servita da urbanizzazioni primarie e secondarie, con sufficiente possibilità di parcheggio e buona presenza di aree a verde.

Il fabbricato, risalente ai primi anni '60, privo di portineria e di vano ascensore ed in scadente stato di conservazione e manutenzione, consta di un corpo a pianta rettangolare con accesso da Via Taranto e cortile interno sul retro; ha pianta rettangolare con coperture a falde ed è costituito da quattro piani fuori terra compreso il piano terra oltre ad un piano seminterrato adibito a cantine.

Le facciate sono intonacate e tinteggiate di color sabbia in modeste condizioni di manutenzione e conservazione con evidenti distacchi di intonaco e porzioni ammalorate; la scala condominiale, priva di vano ascensore, ha gradini in graniglia e parapetto in ferro a disegno semplice in modeste sufficienti. Il complesso, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in condizioni di manutenzione e di conservazione modeste, necessitante di ripristino di intonaco e tinteggiature e manutenzione delle parti comuni.

Si ricorda inoltre, come già riportato al punto 5 della presente, che la copertura a falde del fabbricato è in amianto

L'unità è posta al piano primo del fabbricato, con accesso da vano scala comune privo di ascensore, con singola esposizione, ad ovest su Via Taranto; è risultata composta, alla data del sopralluogo, da un piccolo disimpegno di ingresso, una camera, un soggiorno con parete cottura, un bagno finestrato (attrezzato con lavabo, vaso, bidet, piatto doccia ed attacchi lavatrice) e due balconi. Altezza interna netta locali di 3,00 mt circa.

Al piano seminterrato è presente la cantina pertinenziale

Il vano cantina, accessibile dall'interno del fabbricato, presenta pavimento in battuto di cemento, pareti intonacate e porta a battente in legno. H interna netta locali 2,12 mt ca. Per una descrizione più esaustiva si rimanda al rilievo fotografico all. N.6.

Caratteristiche descrittive

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in stato di conservazione e manutenzione nella norma ed in ordine.

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

<i>pavimenti:</i>	in laminato effetto parquet ubicazione: locale giorno, camera e disimpegno condizioni: nella norma in piastrelle di ceramica ubicazione: bagno condizioni: nella norma
<i>pareti e soffitti:</i>	intonacati e tinteggiati condizioni: nella norma
<i>Rivestimenti:</i>	piastrelle di ceramica ubicazione: bagno e parete cottura condizioni: nella norma
<i>infissi esterni:</i>	finestre in pvc con vetri doppi ad eccezione di quella di cucina che è in legno sempre con vetri doppi in condizioni nella norma e tapparelle in pvc a protezione in condizioni sufficienti
<i>infissi interni:</i>	porte di tipo a battente ad anta singola in legno con inserti vetrati; <u>assente</u> la porta tra disimpegno e locale giorno/cottura condizioni: nella norma
<i>porta di primo ingresso:</i>	di tipo blindato pannellata in legno sui due lati condizioni: sufficienti
<i>impianti:</i>	- Impianto elettrico sottotraccia; certificazioni non rinvenute, si consiglia verifica; - Impianto di riscaldamento ed Impianto di produzione di ACS

	autonomi tramite caldaia a gas ubicata nel locale giorno/cottura;
	Certificazioni non rinvenute, si consiglia verifica diffusori: caloriferi
	condizioni: nella norma
<i>fabbricato:</i>	- Impianto di condizionamento: presente di tipo a split con macchina esterna ubicata sul balcone;
	facciate intonacate e tinteggiate di color sabbia;
	condizioni: modeste, necessitanti di manutenzione con ripristino intonaco e nuova tinteggiatura
<i>parti comuni:</i>	scala condominiale con gradini in graniglia e parapetti a bacchette in ferro a disegno semplice
	condizioni: modeste/dell'epoca di costruzione
<i>portone ingresso:</i>	ad anta singola a battente in alluminio ottonato e vetro con sopra luce vetrato
	condizioni: sufficienti
<i>imp. ascensore</i>	assente
<i>imp. citofonico</i>	presente

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 (DPR n. 138 del 23/03/1998 ex UNI 10750:2005) come segue:

Destinazione	Parametro mq	Sup. reale lorda circa	Coeff.	Sup. commerciale lorda circa
unità P.2	sup. lorda di pavimento	45,40	100%	45,40
balconi	sup. lorda di pavimento	4,70	30%	1,41
cantina	sup. lorda di pavimento	9,60	25%	2,40
TOTALE		59,70		49,21
			arrotond.	49,00

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

- Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella microzona per tipologie consimili, portale aste tribunale di Milano per immobili nella zona e nel medesimo fabbricato; borsinoimmobiliare.it;
- Osservatori del mercato:
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 1° semestre 2020 piazza di Pozzuolo Martesana- zona: Centrale/CENTRO URBANO quotazioni di abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale da € 1.000,00/mq. a € 1.250,00/mq.

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, 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 UNICO:

Stima sintetica comparativa parametrica

Destinazione	Sup. commerciale lorda circa	Valore unitario Euro/mq	Valore Complessivo
A/3	49,00	€ 1.250,00	€ 61.250,00
			€ 61.250,00

9.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Attenendosi a quanto richiesto, la scrivente riporta un adeguamento della stima del 5% dovuto all'assenza di garanzia per vizi, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito e del 3% per quanto riportato al punto 5 (altre informazioni per l'acquirente).

VALORE LOTTO UNICO

Riduzione del valore del 8% (5% + 3%) per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolite nel biennio anteriore alla vendita e per eventuali differenze costi/oneri di sanatoria e per quanto riportato al punto 5:

€ 61.250,00

-€ 4.900,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:

-€ 3.000,00

Spese condominiali insolite importi relativi all'anno in corso e precedente come ricevute dall'amministratore

-€ 1.124,86

N.B.: si ricorda che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolite 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, se dovuti.

Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni LIBERO

€ 52.225,14

arrofondato

€ 52.000,00

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.

NOTE

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, 01/11/2020

L'Esperto nominato
arch. Cristina Marchesi

Si allegano i seguenti documenti:

Allegati N.1

Duplo Nota di trascrizione del pignoramento;

Allegati N.2

Copia conforme Atto di provenienza reperita presso l'Archivio di Milano, note di trascrizione dei titoli estratte dalla scrivente;

Allegati N.3

Scheda catastale in atti al NCEU del 02/03/1970, visura catastale storica ed estratto di mappa

Allegati N.3 - Pratiche edilizie

Istanza Accesso atti; Denuncia per Opere edilizie N. 40/61 del 17/08/1961+ tipi grafici significativi; Autorizzazione di Abitabilità del 10/10/1962, vista la Licenza rilasciata in data 20/09/1961

Allegati N.4

Ispezione Agenzia Territorio Milano 2 per nominativo e per immobile mediante servizio di consultazione telematica + sintetico e Note estratte dalla scrivente.

Allegati N.5

Ispezione Agenzia delle Entrate e risposta uffici competenti

Allegati N.6

Fotografie esterne ed interne.

Attestazione dell'invio della perizia alle parti