

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

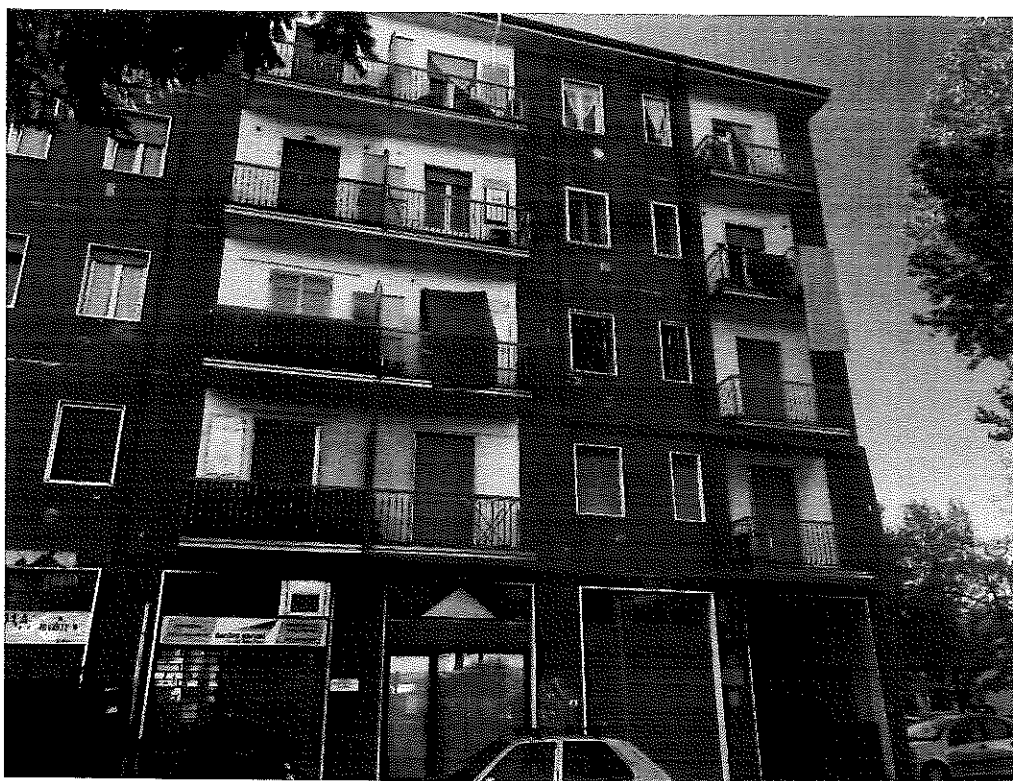
promossa da – ELROND NPL 2017 S.R.L.
(cessionaria del CREDITO VALTELLINESE SPA)

contro: [REDACTED]

RG. 521/2017

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. G. Fiengo**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE Lotto 001



Esperto alla stima: Barbara Marchesi
Email: arch.marchesi@gmail.com
Pec: barbara.marchesi@pec.architettifirenze.it



INDICE SINTETICO LOTTO 001: Beni in Via Dei Mille 23/A – Cesate – 20020

Dati Catastali

Corpo: A

categoria: abitazione [A3]

Dati Catastali: Fg 20, particella 149, sub 6

Possesso

Corpo A: libero

Creditori Iscritti diversi dal precedente

Corpo: A

Creditore Iscritto: nessuno

Comproprietari non esegutati

Corpo: A

Comproprietari non esegutati: nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

Corpo: A

Prezzo da libero: € 77.000,00

Prezzo da occupato: non ricorre il caso



Beni in CESATE
Unità posta in Via Dei Mille 23/A – Cesate – 20020 (MI)

Trattasi di N. 1 unità immobiliare a destinazione residenziale situata nel complesso immobiliare sito in Via Dei Mille n. 23/A a Cesate (MI), denominato "Villaggio INA Casa".

LOTTO 001

Appartamento posto in fabbricato corpo fronte strada al piano primo, composto di due locali oltre servizi con vano cantina al piano interrato.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo A - Sub. 6

Quota e tipologia del diritto

██████████ nata a ██████████ il ██████████ ██████████ Proprietà per 1/1

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 a carico di ██████████

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:

intestazione:

██████████ nata a ██████████ il ██████████ ██████████ Proprietà per 1/2

██████████ nato a ██████████ il ██████████ ██████████ Proprietà per 1/2

Note:

l'intestazione della visura catastale non è aggiornata all'attualità per mancanza di voltura della successione in morte di ██████████ (deceduto nel ██████████

nei precedenti passaggi sono mancanti le successioni in morte, prima di ██████████ e poi di ██████████

Descrizione:

Comune di Cesate

Abitazione di tipo economico: Fg. 20, Mapp. 149, Sub. 6, Cat A/3, classe 2, consistenza 4 vani – sup. catastale totale 72 mq, escluse aree scoperte 71 mq – rendita € 299,55 – VIA Dei Mille 23/A, piano: 1-S1;

Derivante da:

- variazione del 09-11-2015 inserimento in visura dei dati di superficie
- variazione toponomastica del 29/01/1962 protocollo n. 692686 in atti dal 16/07/2001 variazione di toponomastica (n. 7.1/1962)
- variazione del 01/01/1998 in atti dal 14/07/1998 classamento progetto finalizzato 98/99 (n. 999999.17/1998)
- impianto meccanografico del 30/06/1987

Informazioni in merito alla conformità catastale:

- o Alla data del sopralluogo (16.10.2019) il bene in oggetto è risultato sostanzialmente corrispondente alla scheda catastale in atti al NCEU del 29-01-1962 ovviamente dovendosi tenere conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta.



Coerenze dell'unità:

via Dei Mille, altra unità, vano scala comune, altra unità, spazio aperto.

Coerenze della cantina:

altra cantina, altra cantina, altra cantina, corridoio comune
Salvo errori e come meglio in fatto.

(All. C.; scheda catastale in atti al NCEU del 1962 estratta dalla scrivente in data 26.06.2019 visure catastali storiche estratte in data 03.12.2019, estratto di mappa.)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

La proprietà pignorata è compresa in un complesso immobiliare posto in Cesate, nel Villaggio INA Casa, via del Mille 23/a, zona semi centrale, con carattere prevalentemente residenziale. La costruzione del quartiere popolare di Cesate è fra gli episodi più significativi del primo settennio (1949-1956) del programma INA Casa; qui infatti il Comune commissiona ad un gruppo di professionisti di chiara fama - i tre BBPR (Lodovico Belgiojoso, Enrico Peressutti ed Ernesto Rogers), Gianni Albricci, Ignazio Gardella, e Franco Albini - il progetto per un nuovo insediamento estensivo

Area urbanistica:

completamente urbanizzata ed allacciata a tutte le infrastrutture e servizi primari e secondari, residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

Principali collegamenti pubblici:

Nelle prime vicinanze della stazione di Cesate di proprietà di Ferrovie Nord. Cesate si trova sulla direttrice Milano-Saronno, servita dalle Linee del Servizio ferroviario Suburbano di Milano

Servizi offerti dalla zona:

discreta è la presenza nella microzona di servizi di sostegno alla residenza e Commerciale, scuole asili, aree a verde e servizi nelle vicinanze.



3. STATO DI POSSESSO:

La scrivente, in data 16 ottobre 2019, si recava sul posto congiuntamente al custode nominato, e procedeva ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto, con rilievo metrico, a vista e fotografico.

Alla data del sopralluogo come segue:

l'unità è risultata in stato di evidente abbandono, con qualche effetto personale ed elemento di arredo di scarso valore, in stato di manutenzione e conservazione modesto.

Si rimanda alla relazione del custode sul punto.

- Dall'indagine effettuata presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate, gli stessi riferiscono che non risultano all'agenzia contratti di locazione/comodato in essere per l'unità in oggetto, dante causa l'esecutata.

(all. A : ispezione agenzia entrate e risposta uffici competenti)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dal certificato notarile al ventennio in atti, facente stato al 27.03.2017, al quale si fa completo riferimento per le trascrizioni e iscrizioni, implementato dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo ai danti causa l'esecutata e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister presso l'Agenzia del Territorio Milano 2 alla data del 03.12.2019 con estrazione di note, si evince:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- **Domanda Giudiziale:** accertamento di diritti reali del 08.03.2018, rep. 2549, atto del tribunale di Busto Arsizio, promossa da [REDACTED] contro [REDACTED] **trascritta a Milano 2 il 23.04.2018 ai nn. 51738/34467**

Al quadro D della nota è riportato quanto segue:

"IN VIRTU' DELLA PRESENTE L'ISTANTE, COME IN ATTO RAPPRESENTATA E DIFESA, CHIEDE CHE IL TRIBUNALE ADITO VOGLIA ACCERTARE E DICHIARARE, SE DEL CASO ANCHE AI SENSI DELL'ART.845 III COMMA CPC, CHE LA [REDACTED] [REDACTED] COME GENERALIZZATA NEL QUADRO C DELLA PRESENTE, IN QUANTO FIGLIA DELLA SIG.RA [REDACTED] [REDACTED] NATA IL [REDACTED] A [REDACTED] E DECEDUTA [REDACTED] NONCHE' QUALE SORELLA DEL SIG. [REDACTED] NATO IL [REDACTED] A [REDACTED] E DECEDUTO [REDACTED] A [REDACTED] VA CONSIDERATA, COME E', EREDE PURA E SEMPLICE DEI DUE SOPRARICHIAMATI SOGGETTI E CHE ALLA STESSA COMPETE, PER L'EFFETTO, LA PIENA PROPRIETA' DELL'IMMOBILE COME DESCRITTO NEL QUADRO B DELLA PRESENTE, GIA' SOTTOPOSTO AL VINCOLO DEL PIGNORAMENTO DI CUI ALL'ESECUZIONE IN ESSERE INNANZI IL TRIBUNALE DI MILANO. IL TUTTO AI SENSI DELL'ATTO AL QUALE ABBIASI, PERALTRO, PIENO RIFERIMENTO. SI ALLEGA PROVVEDIMENT DEL G.E. EMESSO IN DATA 17/01/2018, CON CUI VIENE RICHIESTA LA TRASCRIZIONE DELLA PRESENTE DOMANDA. SI ESONERA IL CONSERVATORE DA RESPONSABILITA' AL RIGUARDO."

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso:

Nessuno

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

4.2.1 Iscrizioni:

- ✓ **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo **Iscritta a Milano2 in data 31.08.2012 ai nn. 89679/15366**, atto del 07.08.2012 rep. 29600/2012 atto del Tribunale di Milano, a favore



di CREDITO ARTIGIANO S.P.A. con sede in MILANO c.f. 00774500151 a carico [REDACTED]
 [REDACTED] per quota di ½, gravante sulla quota di ½ dell'unità in oggetto
 Importo capitale € 125.071,36
 Importo complessivo € 170.000,00
 Spese € 7.915,94
 Interessi € 37.012,69

Con successiva iscrizione, nella quale la precedente è riferimento, come segue:

- ✓ **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo **Iscritta a Milano2 in data 06.02.2013 ai nn. 12521/1733**, atto del 07.08.2012 rep. 29600/2012 atto del Tribunale di Milano, a favore di CREDITO ARTIGIANO S.P.A. con sede in MILANO c.f. 00774500151 a carico [REDACTED]
 [REDACTED] per quota di ½, gravante sulla piena proprietà dell'immobile oggetto della presente procedura per la sola quota di 1/2
 Importo capitale € 125.071,36
 Importo complessivo € 170.000,00
 Spese € 7.915,94
 Interessi € 37.012,69

Al quadro D della nota come segue:

"IL CREDITO ARTIGIANO S.P.A., CON ATTO A ROGITO DEL DOTT. FRANCESCO SURACE, NOTAIO IN SONDRIO, DEL 29 AGOSTO 2012, REP. N. 204742, RACC. N. 27540 E' STATA FUSA MEDIANTE INCORPORAZIONE NEL CREDITO VALTELLINESE S.C. E CHE PER EFFETTO DELLA FUSIONE IL CREDITO VALTELLINESE S.C. E' SUBENTRATO IN TUTTI I RAPPORTI GIURIDICI ATTIVI E PASSIVI FACENTI CAPO AL CREDITO ARTIGIANO S.P.A., CON EFFETTO RISPETTO AI TERZI A FAR DATA DAL 10 SETTEMBRE 2012. GLI INTERESSI SONO CALCOLATI AL TASSO CONVENZIONALE DEL 12% SU EURO 98.696,36 E AL TASSO EURIBOR 3 MESI 360 + 2 PUNTI PERCENTUALI SU EURO 21.666,70 COME INGIUNTO IN DECRETO. IN ESTENSIONE ALL'IPOTECA ISCRITTA ALL'AGENZIA DEL TERRITORIO DI MILANO CIRCOSCRIZIONE MILANO 2 AI NN. 89679/15366 DEL 31.08.2012"

4.2.2 Pignoramenti:

- ✓ **Pignoramento:** - Atto di Pignoramento Immobiliare del 27.02.2017 rep. 7078 **trascritto a Milano 2 il 27.03.2017 ai nn. 34515/22471** promosso da CREDITO VALTELLINESE SPA con sede in Sondrio c.f. 000433260140 a carico [REDACTED] per quota di 1/1 gravante sulla piena proprietà dell'immobile oggetto della presente procedura

Altre trascrizioni:

/

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Effettuata dalla scrivente al 03.12.2019, si rilevano, successive alla certificazione notarile e come già in atti, Domanda giudiziale trascritta a Milano 2 il 23.04.2018 ai nn. 51738/34467, accettazione tacita di eredità trascritta a Milano2 il 13.12.2018 ai nn.158059/103799 e accettazione tacita di eredità trascritta a Milano2 il 13.12.2018 ai nn.158060/103800

Misure Penali

Nessuna risultante dai RR.II

(all. B: ispezione Agenzia Territorio Milano 2 mediante servizio di consultazione telematica, sintetico per nominativo ed immobile senza restrizioni, con estrazione di note - aggiornata alla data del 3.12.2019)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese scadute:

Posizione condominiale:

La scrivente ha provveduto a richiedere a mezzo mail all'amministrazione del condominio Centro Servizi Cesate, la posizione debitoria per gli immobili in oggetto, relativa ai soli ultimi due anni di esercizio e le spese medie annuali per l'unità, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, copia del regolamento condominiale, indicazioni dei millesimi delle unità.



La scrivente ha richiesto inoltre 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 che l'amministratore, ha riscontrato via mail quanto richiesto solo in data 6.12.19, riportando solamente quanto segue:

" Posizione [REDACTED] al 31/12/2018 Dare 13.307,61 + preventivo 2019 (ancora non approvato) 842,64 . "

La scrivente ritiene pertanto decurtare le spese medie per le ultime due annualità, come da preventivo 2019, pertanto euro 1.686,00

(all. A.: mail di richiesta e di sollecito all'amministratore del condominio, con mail di risposta)

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:

Attestazione Prestazione Energetica:

L'immobile oggetto della presente è risultato, a seguito di consultazione al CEER, non provvisto di Attestato di Prestazione Energetica.

Avvertenze ulteriori:

5.1) Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri

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, se dovuti.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dal certificato notarile al ventennio in atti, facente stato al 27.03.2017, al quale si fa completo riferimento per le trascrizioni e iscrizioni, implementato dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo ai danti causa l'esecutata e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister presso l'Agenzia del Territorio Milano 2 alla data del 03.12.2019 con estrazione di note, si evince:

6.1. Precedenti ed Attuali proprietari:

- o Al ventennio il bene in oggetto era di [REDACTED] e [REDACTED] per la quota di ½ ciascuno, in atto in regime di comunione legale dei beni, per averlo acquistato da [REDACTED] e [REDACTED] in forza di atto di compravendita rep.13796 del 12.10.1981 notaio Nicola Grimaldi di Busto Arsizio, **trascritto a Milano 2 il 02.11.1981 ai nn. 62168/48913**
Si rimanda alla lettura del titolo allegato sotto B1, per conoscenza di tutto quanto in esso contenuto.
- o A [REDACTED] (figlia), [REDACTED] (figlio) e [REDACTED] (madre) il bene pervenne, per la quota di 1/6 ciascuno, per Successione in morte di [REDACTED] deceduto ante ventennio il [REDACTED] con Dichiarazione di Successione trascritta **a Milano2 il 04.03.2003 ai nn.35553/23484**
- o A [REDACTED] e [REDACTED] (fratello) il bene pervenne, per la quota di 2/6 ciascuno, per Successione in morte della madre [REDACTED] deceduta [REDACTED] successione **trascritta a Milano2 il 03.02.2003 ai nn.118612/112782**



- o Accettazione tacita di eredità relativa alla quota di 2/6 di [REDACTED] avvenuta con atto del Tribunale di Busto Arsizio del 05.10.2018 rep. 2814 **trascritta a Milano2 il 13.12.2018 ai nn.158059/103799**

Al quadro D della nota come segue:

"CON L'ATTO DI CUI AL QUADRO A IL TRIBUNALE ORDINARIO DI BUSTO ARSIZIO HA DICHIARATO L'AVVENUTA ACCETTAZIONE TACITA DELL'EREDITÀ DEL BENE DI CUI AL QUADRO B DELLA PRESENTE DA PARTE DELLA SIG.RA [REDACTED] NATA A [REDACTED] IL [REDACTED] PER SUCCESSIONE ALLA MADRE SIG.RA [REDACTED] NATA A [REDACTED] IL [REDACTED] E DECEDUTA IL [REDACTED] SI ESONERA IL CONSERVATORE DEI REGISTRI IMMOBILIARI DA QUALSIASI RESPONSABILITÀ IN MERITO"

- o Infine all' esecutata [REDACTED] il bene pervenne, quanto alla restante quota di 1/2, per Successione in morte del fratello [REDACTED] deceduto il [REDACTED] dichiarazione di successione **trascritta a Milano2 il 30.05.2016 ai nn.60825/38660,**

Note: nella suddetta successione viene erroneamente indicata a favore di [REDACTED] la quota di 1/1

- o Accettazione tacita di eredità relativa alla quota di 1/2 avvenuta con atto del Tribunale di Busto Arsizio del 05.10.2018 rep. 2814 **trascritta a Milano2 il 13.12.2018 ai nn.158060/103800**

Al quadro D della nota come segue:

"CON L'ATTO DI CUI AL QUADRO A IL TRIBUNALE ORDINARIO DI BUSTO ARSIZIO HA DICHIARATO L'AVVENUTA ACCETTAZIONE TACITA DELL'EREDITÀ DEL BENE DI CUI AL QUADRO B DELLA PRESENTE DA PARTE DELLA SIG.RA [REDACTED] NATA A [REDACTED] IL [REDACTED] PER SUCCESSIONE AL FRATELLO SIG. [REDACTED] NATO A [REDACTED] IL [REDACTED] E DECEDUTO IL [REDACTED] SI ESONERA IL CONSERVATORE DEI REGISTRI IMMOBILIARI DA QUALSIASI RESPONSABILITÀ IN MERITO."

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

7. PRATICHE EDILIZIE:

Il complesso immobiliare di cui è parte il bene in oggetto è stato edificato, anteriamente al 1 settembre 1967, in virtù dei seguenti titoli edilizi, come rinvenuti dagli uffici del Comune di Cesate a seguito di istanza accesso atti edilizi.

- o Autorizzazione per esecuzione di Lavori edili del 07.02.1961 rilasciata a [REDACTED] per costruzione di casa ad uso abitazione e negozi
- o Certificato di Abitabilità del 02.03.1962 rilasciato a [REDACTED]

Successivamente, per il fabbricato, come segue:

- Autorizzazione n. 7478 del 10.11.82 rilasciata [REDACTED] per manutenzioni varie al fabbricato (rivestimenti facciate, manutenzioni balconi ecc..)
- Autorizzazione N. 94 del 15.09.1998 rilasciata [REDACTED] per rifacimento gronde, rifacimento rivestimento pareti facciata laterale est con materiale tipo cappotto
- Dichiarazione prot. 14335 del 18.09.2003 rilasciata [REDACTED] per sistemazione balconi con scossaline acciaio, lato strada e cortile

Successivamente, per l'unità immobiliare in oggetto, come segue:

- o Autorizzazione n. 6005 rilasciata in data 18.06.1986 a [REDACTED] per esecuzione di lavori di cambio sanitari e sostituzione di due finestre
- o Dichiarazione conformità impianto a regola d'arte prot. 15866 del 15.10.2009, per formazione nuovo impianto gas dal contatore ed allacciamento ad impianto interno esistente.

(allegati sotto C: Autorizzazione del 1962, Certificato di Abitabilità del 02.03.1962, con stralci tipi grafici significativi, autorizzazioni del 1986, 1982, 1998, dichiarazione del 2003 e dichiarazione conformità del 2009)



7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale

- o Alla data del sopralluogo (16.10.2019) l'immobile in oggetto, è risultato sostanzialmente corrispondente all' ultima scheda catastale in atti al NCEU del 29-01-1962 ed alle pratiche edilizie, ovviamente dovendosi tenere conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta.

Si rileva che sui tipi grafici relativi al piano tipo della pratica edilizia il tavolato di separazione fra cucina e bagno presenta nella porzione finale una piccola rientranza, mentre nella realtà e sulla scheda catastale il tavolato di separazione è rettilineo.

Pertanto, l'eventuale futuro aggiudicatario (previa verifica dell'iter burocratico tramite proprio tecnico di fiducia in concerto con i tecnici comunali) potrà provvedere, per regolarizzare la modesta difformità, risalente all'epoca di edificazione, tramite pratica edilizia a sanatoria onerosa.

Tali documentazioni, comprese di oblazioni, diritti, parcelle professionali di tecnici abilitati, aggiornamento catastale hanno un costo indicativo da euro 2.000,00 ad euro 4.000,00 circa.

La scrivente ritiene pertanto indicare un costo medio indicativo di euro 3000,00 (il tutto fatte salve eventuali diverse future determinazioni degli organi preposti)

8 Descrizione - calcolo della consistenza

La proprietà pignorata è posta al piano primo di un edificio multipiano edificato su un lotto posto sulla via Dei Mille zona semi centrale di Cesate e facente parte di un complesso di più fabbricati fronteggianti ed aventi tutti il medesimo accesso dalla Via Dei Mille.

Il complesso si compone di più corpi di fabbrica fronteggianti, di cui il principale con negozi al piano terra affacciato sulla Via Dei Mille, dove si trova l'unità immobiliare staggita.

Il quartiere, con traffico locale e di attraversamento è caratterizzato da una media densità edilizia composta da villini e piccoli condomini.

Il complesso immobiliare di cui sono parte le unità immobiliari in oggetto, di tipologia in linea è composto cinque piani fuori terra oltre al piano seminterrato, a cantine.

Sub. 6:

L' unità in oggetto è posta al piano primo del fabbricato fronte strada con singolo affaccio verso la Via Dei Mille.

E' composta da un disimpegno di ingresso/corridoio, un soggiorno, una cucina, un bagno finestrato, una camera da letto e due balconi.

Al piano interrato si trova la cantina di pertinenza, con pavimento in battuto di cemento, soffitti intonacati, pareti divisorie in mattoni forati, porta a battente in legno.

Caratteristiche descrittive

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

N.B. si segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato (in via esemplificativa ma non esaustiva: mobililavabo, 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 ceramica in tutti i locali, posati su pavimentazione preesistente condizioni: modeste
<i>pareti e soffitti:</i>	intonacati e tinteggiati condizioni: modeste
<i>Rivestimenti:</i>	piastrelle di ceramica in bagno e cucina condizioni: modeste



- infissi:* finestre e porte finestre in alluminio con vetro doppio, protezione esterna con tapparelle in pvc
condizioni: nella norma
- porte interne tipo a battente in legno dipinto con specchiatura centrale in vetro dell'epoca dell'edificazione
condizioni: modeste
- porta di primo ingresso del tipo blindato pannellata sui due lati
condizioni: nella norma
- impianti:*
- Impianto elettrico sottotraccia, certificazioni non rinvenute, si consiglia verifica.
 - Impianto di riscaldamento disattivato. Un tempo condominiale ed ora autonomo per le singole unità, ma nell'unità in oggetto non sono stati eseguiti i lavori relativi alla creazione di impianto di riscaldamento autonomo. Impianto di produzione ACS autonomo con caldaia murale a gas posta in cucina, certificazioni non rinvenute, si consiglia verifica anche per esalazione, termosifoni in ghisa.
 - Impianto gas per alimentazione fuochi cucina, certificazioni non rinvenute si consiglia verifica.
- Fabbricato:* facciate intonacate a civile e finteggiate
condizioni: modeste
- parti comuni* atrio e vano scale con pavimento tipo palladiana di marmo dell'epoca dell'edificazione. Cortile con pavimentazione cementizia
condizioni: sufficiente
- ascensore non presente

Lo stato di manutenzione delle parti comuni interne ed esterne del complesso condominiale è parso a semplice vista modesto

Si rimanda al rilievo fotografico allegato sotto D per una descrizione più esaustiva

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza:

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

Destinazione	Parametro mq	Sup. reale lorda <i>siresa</i>	Coeff.	Sup. commerciale lorda <i>siresa</i>
abitazione sub 6 piano primo	sup. lorda di pavimento	69,70	100%	69,70
balconi	sup. lorda di pavimento	5,00	30%	1,50
cantina	sup. lorda di pavimento	5,60	20%	1,12
TOTALE		80,30		72,32
			arrotondati	72,00

Note: ovviamente dovendosi tenere conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta (tolleranza di approssimazione delle schede e del rilievo del 2/3 %, ininfluenti ai fini della stima.)

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

9 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

9.1 Criterio di stima:



La sottoscritta esperta, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto:

- o dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'intero compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico – sanitarie, della dotazione d'impianti, del piano e dell'esposizione, della regolarità o meno edilizia e catastale, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale.

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

E' stata effettuata un'indagine sui dati espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà aventi caratteristiche consimili.

Si è tenuto infine conto dei fattori di instabilità economica generale del paese ed in particolare del mondo finanziario, che continuano a condizionare il mercato immobiliare con la conseguenza di un lieve ribasso delle quotazioni e delle trattative in particolar modo per gli immobili fuori Milano, al fine di rendere più realistica e rapida, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato peraltro il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, in diminuzione o in aumento.

9.2 Fonti di informazione:

- Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella microzona e nel medesimo complesso per tipologie consimili, portale aste tribunale di Milano per immobili nella zona e nel medesimo complesso immobiliare; borsinoimmobiliare.it
- Osservatori del mercato:

O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 1° semestre 2019 – B 1 Cesate - centrale/intero centro urbano

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 001:

Stima sintetica comparativa parametrica

Destinazione	Sup. commerciale lorda circa	Valore unitario Euro/mq	Valore Complessivo
A/3 sub. 6	72,00	€ 1.200,00	€ 86.400,00
			€ 86.400,00

9.4 Adeguamenti e correzioni della stima:



VALORE LOTTO 001	€ 86.400,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per eventuali differenze costi/oneri di sanatoria :	-€ 4.320,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 3.000,00
Spese condominiali insolute - importi relativi alle spese medie per le ultime due annualità come ricevuti	-€ 1.686,00

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 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, se dovuti.

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO	€ 77.394,00
arrotondato	€ 77.000,00

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni - Occupato: non ricorre il caso

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfetario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sui beni 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, 06.12.2019

l'Esperto nominato
arch. Barbara Marchesi

Si allegano i seguenti documenti, che formano parte integrante della relazione:

Allegato A

- ispezione agenzia entrate e risposta degli uffici competenti; mail di richiesta e sollecito all'amministratore di condominio, mail di risposta ricevuta

Allegato B

- Nota di trascrizione del pignoramento;
- ispezione Agenzia Territorio Milano2 mediante servizio di consultazione telematica – sintetici per nominativo ed immobile senza restrizioni + note

Allegato B1

Copia conforme Atto di provenienza ai danti causa con nota di trascrizione; note di trascrizioni successioni e accettazioni eredità

Allegato C

- Visura, scheda catastale ed estratto di mappa;
- Autorizzazione del 1962, Certificato di Abitabilità del 02.03.1962, con stralci tipi grafici significativi, autorizzazioni del 1986, 1982, 1998, dichiarazione del 2003 e dichiarazione conformità del 2009

Allegato D

- Rilievo fotografico
invio perizia alle parti

