

## Tribunale di Milano

### PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da – PENELOPE SPV S.R.L.

contro: . . .

**RG. 476/2019**

Giudice Delle Esecuzioni: Dott. ssa Scirpo

### 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 Torquato Tasso snc – Corbetta – 20011**

**Dati Catastali**

**Corpo:** A categoria: abitazione [A2]

**Dati Catastali:** Fg 8, particella 490, sub 704

**Corpo:** B categoria: box [C6]

**Dati Catastali:** Fg 8, particella 490, sub 16

**Possesso**

**Corpo A + B:** occupato dall'esecutata

**Creditori Iscritti diversi dal procedente**

**Corpo:** A +B

**Creditore Iscritto:** nessuno

**Comproprietari non esegutati**

**Corpo:** A +B

**Comproprietari non esegutati:** nessuno

**Continuità delle trascrizioni**

**Corpo:** A + B

**Continuità delle trascrizioni:** si

**Prezzo al netto delle decurtazioni**

**Corpo:** A +B

**Prezzo da libero: € 292.000,00**

Prezzo da occupato: non ricorre il caso



## Beni in Corbetta

### Unità poste in Via Torquato Tasso snc – Corbetta – 20011 (MI)

Oggetto della presente stima valutativa sono i beni immobili come individuati nella Certificazione Notarile depositata dal creditore procedente ai sensi dell'art. 567 cod. proc. civ., certificazione facente stato al 29.04.2019 redatta dal dott. Francesco Casarini notaio in Bologna

Ogni indicazione e/o documentazione, anche se allegata alla presente relazione di stima valutativa, non può modificare quanto risultante dalla suddetta documentazione ipotecaria e catastale, sulla base della quale l'intera procedura è stata e viene attuata, e la presente perizia viene redatta. L'aggiudicatario acquisterà pertanto i beni già appartenenti al debitore esecutato, così come descritti nella suddetta documentazione ipotecaria e catastale, con tutte le iscrizioni e trascrizioni ivi menzionate. Le risultanze della documentazione ipo-catastale sono riferite espressamente al momento del pignoramento, e soltanto in tali limiti l'aggiudicatario-acquirente ha diritto a procedere alla trascrizione dei propri diritti con efficacia e valore anche verso i terzi.

\*\*\*\*\*

Trattasi di N. 1 unità immobiliare a destinazione residenziale con pertinenziale vano cantina e una unità immobiliare a destinazione box situate nel complesso immobiliare sito in Via Tasso a Corbetta (MI)

La scrivente ritiene pertanto formare n. 1 lotto per la vendita:

### LOTTO 001 – sub. 704+ sub. 16

#### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

##### Identificativo corpo A - Sub. 704

Unità su due piani collegati da scala interna posta in piccolo fabbricato condominiale, al piano primo e secondo del corpo centrale con accesso della scala destra, composto al piano primo da tre locali cucina e servizio, con tre balconi. Al piano secondo quattro locali (di cui due legittimati a cabina armadio e dispensa), disimpegno, bagno e un balcone. Al piano interrato si trova la cantina di pertinenza (due locali adiacenti ognuno dotato di propria porta).

##### **Quota e tipologia del diritto**

Proprietà per 1/1 in

regime di separazione dei beni

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di !

##### Identificato in Catasto Fabbricati come segue:

##### intestazione:

Proprietà per 1/1 in

regime di separazione dei beni

##### Descrizione:

##### **Comune di Corbetta**

**Abitazione di tipo civile: Fg. 8 Mapp.490, Sub. 704, Cat A/2**, classe 5, consistenza 8,5 vani – sup. catastale totale 197 mq, escluse aree scoperte 189 mq – rendita € 1.031,62 - VIA Tasso SNC, piano: S1-1-2;

Derivante da:

- variazione del 09-11-2015 inserimento in visura dei dati di superficie
- variazione toponomastica del 12/08/2011 protocollo n. mi0694848 in atti dal 12/08/2011 variazione di toponomastica richiesta dal comune (n. 141348.1/2011)
- variazione nel classamento del 14/12/2006 protocollo n. mi0778504 in atti dal 14/12/2006 variazione di classamento (n. 84028.1/2006)
- variazione del 14/12/2005 protocollo n. mi0832873 in atti dal 14/12/2005 divisione- fusione (n. 133727.1/2005)



Note:

L'unità immobiliare risulta così distinta per divisione-fusione (n. 133727.1/2005) del 14-12-2005 protocollo n. M10832873 in atti dal 14-12-2005 che aveva soppresso il foglio 8 particella 490 sub. 701 graffato con la particella 587 e la particella 490 sub 702, tutte tali per frazionamento e fusione (n.129396.1/2005) del 28-11-2005 protocollo n. M10791472 in atti dal 28-11-2005 che aveva soppresso la particella 490 sub. 4 graffata con la particella 587 e la particella 490 sub. Z, tali per costituzione sul mappale 490, tale per frazionamento del 18-02-1989 i atti dal 22-02-1989 (n. 22.1/1988)

#### **Informazioni in merito alla conformità catastale:**

Alla data del sopralluogo (03.12.2019) il bene in oggetto è risultato sostanzialmente corrispondente alla scheda catastale in atti al NCEU del 14-12-2005, ovviamente dovendosi tenere conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta, a meno della seguente difformità: al piano primo nella zona soggiorno è stato edificato un tavolato in cartongesso, con porta, per la creazione di un locale separato; il locale studio è risultato utilizzato a lavanderia con attacchi per lavatrice. Il locale bagno presenta la porta di accesso verso lo spazio ingresso anziché direttamente nel locale studio.

#### **Coerenze come da rogito:**

dell'unità appartamento posto sui piani primo e secondo: cortile comune, scala comune, mappale 587, scala comune, cortile comune.

delle 2 cantine in corpo: corridoio comune al mappale 490 sub. 1 per i due lati, box autorimessa al mappale 490 sub.14, box autorimessa al mappale 490 sub.15, cantina al mappale 490 sub. 705

Salvo errori e come meglio in fatto.

#### **Identificativo corpo B - Sub. 16**

Box al piano seminterrato

#### **Quota e tipologia del diritto**

regime di separazione dei beni

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di

proprietà per 1/1 in

#### **Identificato in Catasto Fabbricati come segue:**

##### **intestazione:**

regime di separazione dei beni

proprietà per 1/1 in

##### **Descrizione:**

**Comune di Corbetta**

**Box: Fg. 8 Mapp. 490, Sub. 16, Cat C/6**, classe 4, consistenza 27 mq – sup. catastale totale 30 mq - rendita € 76,69 - VIA Tasso SNC, piano: S1;

Derivante da:

- variazione del 09-11-2015 inserimento in visura dei dati di superficie
- variazione toponomastica del 12/08/2011 protocollo n. mi0694838 in atti dal 12/08/2011 variazione di toponomastica richiesta dal comune (n. 141348.1/2011)
- variazione nel classamento del 07/10/2006 protocollo n. mi0592974 in atti dal 07/10/2006 variazione di classamento (n. 64430.1/2006)



- costituzione del 07/10/2005 protocollo n. mi0665101 in atti dal 07/10/2005 costituzione (n. 8164.1/2005)

**Informazioni in merito alla conformità catastale:**

Alla data del sopralluogo (03.12.2019) il bene in oggetto è risultato sostanzialmente corrispondente alla scheda catastale in atti al NCEU del 07-10-2005, ovviamente dovendosi tenere conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta.

**Coerenze dell'unità come da rogito**

Cantina mappale 490 sub 705, box autorimessa al mappale 490 sub 15, corsello di manovra comune, corridoio comune al mappale 490 sub 1.

Salvo errori e come meglio in fatto.

\*\*\*

**Al catasto terreni il mappale 490:**

fg 8, mapp 490 ente urbano, superficie 06 are, 00 ca

Dati derivanti da:

- Tipo mappale del 06/10/2005 protocollo n. MI0663193 in atti dal 06/10/2005 (n. 663193.1/2005)

Precedenti identificativi:

fg 8, mapp 490 seminativo irrig 2, superficie 06 are, 00 ca

Dati derivanti da:

- frazionamento del 06/10/2005 protocollo n. mi0663193 in atti dal 06/10/2005 (n. 663193.1/2005)

Precedente identificativo

fg 8, mapp 490 seminativo irrig 2, superficie 13 are, 37 ca

Dati derivanti da:

- tabella di variazione del 06/10/2005 protocollo n. mi0663193 in atti dal 06/10/2005 (n. 663193.1/2005)

Precedente identificativo al 18.02.1989

fg 8, mapp 490 seminativo irrig 2, superficie 13 are, 10 ca

Dati derivanti da:

- frazionamento del 18/02/1989 in atti dal 22/02/1989 mod 12 num 22/88 (n. 22.1/1988)

*(All. C: schede catastali in atti al NCEU estratte dalla scrivente in data 30.08.2019 visure catastali storiche estratte in data 21.01.2020, visure catastali soppresse, estratto di mappa, elaborato planimetrico dei subalterni in atti al NCEU)*

\*\*\*\*\*

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

**Caratteristiche zona:**

Le proprietà pignorate sono comprese in un piccolo fabbricato condominiale, costruito in un lotto intercluso con accesso dalla fine e termine della Via Torquato Tasso a Corbetta, in zona residenziale composta da villini al limitare delle aree agricole. Comune sito a nord ovest di Milano, da cui dista circa 18 km.

Il fabbricato è composto da tre corpi di fabbrica tipo villino di tre piani fuori terra, adiacenti con il corpo centrale leggermente arretrato, dotato di piccola corte di accesso con presenza di verde. Al piano interrato si trovano le cantine d i box.

Il quartiere, con traffico locale è caratterizzato da un'edilizia residenziale tipo villini e piccoli condomini di tipo medio/economico con media dotazione di verde di quartiere.

Buona la presenza di parcheggi.

**Area urbanistica:**

Lo sviluppo edilizio circostante è a carattere prevalentemente residenziale di tipo medio-economico caratterizzato dalla presenza di edifici tipo villa e villino con giardino, completamente urbanizzata ed allacciata a tutte le infrastrutture e servizi primari e secondari,



con buona possibilità di parcheggio.

**Principali collegamenti pubblici:**

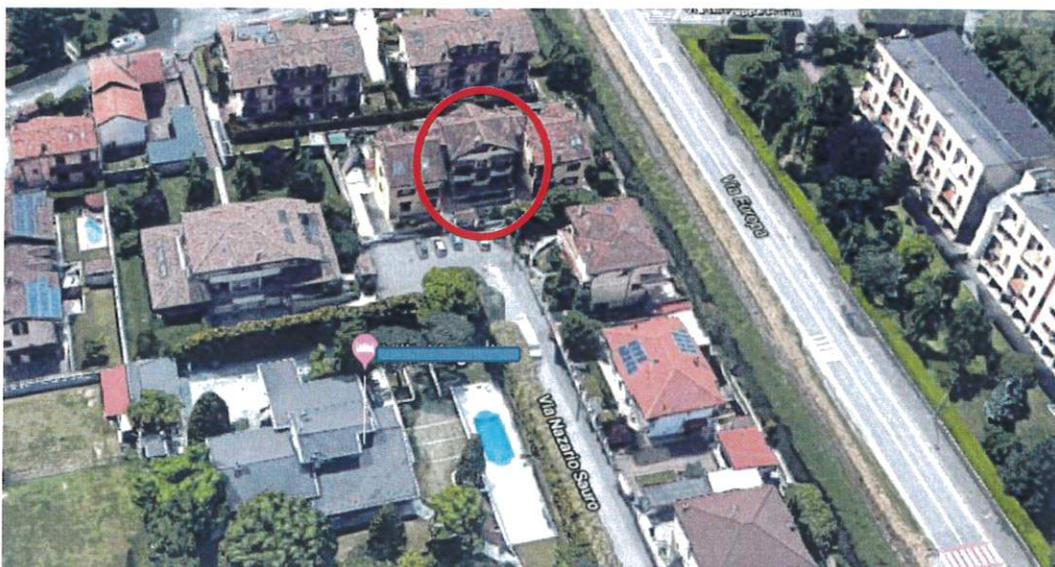
Discretamente collegato con il sistema di trasporto pubblico nelle prime vicinanze, attraverso le linee di superficie: autolinee Stav e Mvibus per i collegamenti extraurbani

Ferrovia Milano-Torino con la stazione di Magenta

Autostrada Milano-Torino con l'uscita Arluno

**Servizi offerti dalla zona:**

Discreta presenza nelle vicinanze di negozi e supermercati per la distribuzione al dettaglio in tutti i principali settori merceologici.



**3. STATO DI POSSESSO:**

La scrivente, in data 03 dicembre 2019, unitamente al custode nominato, si recava sul posto 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 sub. 704 abitazione e sub 16 box sono risultate occupata dall'esecutata Sig. ra Poggiati Marinella con la proprie figlie.

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 29.04.2019, al quale si fa completo riferimento per le trascrizioni e iscrizioni, implementato dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo all'esecutata e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister presso l'Agenzia del Territorio Pavia alla data del 21.01.2020 sintetici con estrazione di note, 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** Concessione a garanzia di mutuo condizionato **Iscritta a Pavia in data 20.09.2004 ai nn. 18746/4411** atto del 13/09/2004 rep. 57434/12798 notaio Gavosto Franco di Magenta a favore di BANCA INTESA SPA con sede in Milano, c.f. 00799960158 a carico della società costruttrice

Con Annotazione di Frazionamento in Quota **annotato in data 30.11.2005 ai nn. 30206/8284**

Unità negoziale 3: immobile 1 sub. 7, immobile 2 sub 16

Capitale Euro 250.000,00 Ipoteca 375.000,00

Con Annotazione di restrizione di beni annotato in data 30.11.2005 ai nn. 30205/8283

Unità negoziale 2: immobile 6 sub. 4, foglio 8, mappale 587 vengono liberati da ipoteca

##### 4.2.2 *Pignoramenti:*

- ✓ **Pignoramento:** - Atto di Pignoramento Immobiliare del 01.03.2019 rep. 5935/2019 **trascritto a Pavia il 28.03.2019 ai nn. 15127/3335** promosso da PENELOPE SPV s.r.l. con sede in ..... a carico dell'esecutata sulla quota di 1/1 degli immobili in oggetto.

*Altre trascrizioni:*

/

*Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Effettuata dalla scrivente al 21.01.2020, non si rilevano ulteriori formalità per i beni in oggetto rispetto alla certificazione notarile in atti, alla quale si fa completo riferimento per le trascrizioni e iscrizioni

*Misure Penali*

Nessuna risultante dai RR.II

*(all. B: ispezione Agenzia Territorio Pavia mediante servizio di consultazione telematica sintetici con estrazione di note - aggiornata alla data del 21.01.2020)*

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

##### **Spese scadute:**

##### **Posizione condominiale:**

La scrivente ha provveduto a richiedere a mezzo mail all'amministratore del condominio Immobilgest S.r.l. - Studio Liberti, la posizione debitoria per il bene 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 dell'unità, copia delle eventuali certificazioni di conformità degli impianti condominiali se presenti, 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 comunicazioni a mezzo mail ricevuta dall' amministratore in data 27.01.2020, quanto segue:

Spese insolite gestione anno 2019 (solo rata ordinaria 2019) € 420,00

Millesimi di proprietà 189,55

Spese medie annue €. 1.457,00

L'amministratore ha fornito copia del regolamento di condominio alla cui lettura si rimanda.

L'amministratore ha fornito copia Attestazione di Rinnovo Periodico di Conformità Antincendio e copia Attestato di Agibilità Sostitutiva

*(all. A.: mail di richiesta all'amministratore del condominio, mail di risposta ricevuta, tabella millesimale, copia Attestazione di Rinnovo Periodico di Conformità Antincendio, copia Attestato di Agibilità Sostitutiva, copia Regolamento di Condominio)*

#### **Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /**

##### **Attestazione Prestazione Energetica:**

L'immobile oggetto della presente sub 704, con impianto di riscaldamento autonomo 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 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.

#### **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Dal certificato notarile al ventennio in atti, facente stato al 29.04.2019, al quale si fa completo riferimento per le trascrizioni e iscrizioni, implementato dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo all' eseguita e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister presso l'Agenzia del Territorio Pavia alla data del 21.01.2020 sintetici con estrazione di note, si riporta quanto segue:

##### **6.1. Attuali proprietari:**

- All' eseguita er quota di 1/1, i beni in oggetto sono pervenuti da che aveva provveduto alla costruzione dell'immobile di cui sono parte le unità staggite), con atto di Compravendita notaio Franco Gavosto di Magenta del 22.12.2005 rep. 60027/14600, **trascritto Pavia il 05.01.2006 ai nn. 395/265**

##### **Stralcio dal rogito:**

*La vendita è fatta ed accettata per il prezzo che le parti dichiarano convenuto in Euro 310.000,00= (trecentodiecimila virgola zero zero) oltre ad IVA.*

*Di detto prezzo:*

*- una parte pari ad Euro 60.000,00= (sessantamila virgola zero zero) oltre all'IVA sull'intero prezzo, è stata prima d'ora pagata dalla Parte acquirente alla Società venditrice che ne rilascia corrispondente quietanza; la restante parte pari ad Euro 250.000,00= (duecentocinquantamila virgola zero zero) viene soddisfatta mediante accollo passivo alla Parte acquirente, che accetta, della corrispondente quota capitale originaria del mutuo sovvenuto alla Società venditrice dalla "Banca Intesa S.p.A.", in virtù degli atti citati in premessa, garantito dall'ipoteca iscritta a Pavia in data 20 settembre 2004 ai numeri 18746/4411 che grava sulla porzione immobiliare in contratto per Euro 375.000,00= (Pratica n. 8540395, Erog. n. 1, Quota fraz. n. 3), precisandosi che in detto atto di frazionamento l'appartamento suddescritto era originariamente identificato con il mappale 490 sub. 7 del foglio 8.*



Si rimanda alla lettura del titolo allegato sotto B1, per conoscenza di tutto quanto in esso contenuto

## 6.2. Precedenti proprietari (ante ventennio):

- *A. C.* (all'epoca censito al foglio 8 particella 490) su cui è stato edificato l'immobile di cui sono parte le unità staggite, è pervenuto con atto di compravendita notaio Chioldi Daelli Cesare di Milano del 30.11.1995 rep. 76160/10746, trascritto **Pavia il 14.12.1995 ai nn. 14857/9317**

(all. B1: copia Rogito di provenienza reperito dalla scrivente presso il notaio rogante e note di trascrizioni del titolo e del precedente titolo estratte dalla scrivente)

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Dalla visione degli atti prodotti dall'ufficio tecnico preposto del Comune di Corbetta, a seguito di istanza Accesso Atti, si riporta quanto segue:

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta edificato *sub. 704* steriormente al 1 settembre 1967, risalente alla metà degli anni 2000', come segue:

Dia n. 249 dl 06.08.2003 prot. 18406 per edificazione di fabbricato ad uso residenziale e dei relativi box autorimessa

Dia n. 248 del 08.09.2004 prot. 22157 per recupero dei sottotetti ad usi abitativi

Dia del 13.07.2005 prot. 19061 per opere a variante alla precedente Dia n. 249 dl 06.08.2003 Autorizzazione di Agibilità sostitutiva del 21.11.2008 viste le DIA del 06.08.2003 e 08.09.2004 e 13.07.2005, rilasciato dal Comune di Corbetta con l'avvertenza che lo stesso è sostitutivo del certificato di agibilità che verrà rilasciato a seguito di presentazione del certificato di prevenzione incendi.

Non risultano agli uffici successive pratiche per le modifiche riscontrate.

L'amministratore ha fornito copia Attestazione di Rinnovo Periodico di Conformità Antincendio

(allegati sotto C: istanza accesso atti, Dia del 2003, 2004, 2005, Autorizzazione di agibilità del 2008, stralci tavole grafiche significative)

### 7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale

- Alla data del sopralluogo (03.12.2019) i beni in oggetto sono risultati sostanzialmente corrispondenti alle schede catastali in atti al NCEU ed alle pratiche edilizie, ovviamente dovendosi tenere conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta, a meno di quanto segue, per quanto riguarda l'unità sub. 704 abitazione:  
al piano primo nella zona soggiorno è stato edificato un tavolato in cartongesso, con porta, per la creazione di un locale separato, utilizzato come camera da letto; il locale studio è risultato utilizzato a lavanderia con attacchi per lavatrice. Il locale bagno presenta la porta di accesso verso lo spazio ingresso anziché direttamente nel locale studio.  
Si riporta inoltre che al piano secondo i locali legittimati a dispensa e cabina armadio sono risultati impropriamente allestiti ed utilizzati a "camera da letto".

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 le difformità, tramite pratica edilizia a sanatoria onerosa, e per quanto riguarda il locale realizzato al piano primo previa verifica del rispetto delle dimensioni e dei rapporti aereo illuminanti e nel caso non risultassero soddisfatti, provvedere a ripristinare lo stato legittimato o a realizzare altra soluzione planimetrica e successivo aggiornamento catastale. Si ricorda inoltre che al piano secondo i locali legittimati a dispensa e cabina armadio sono risultati impropriamente utilizzati ed allestiti a "camera da letto".

Tali documentazioni, comprese di oblazioni, diritti, parcelle professionali di tecnici abilitati, aggiornamento catastale hanno un costo indicativo da euro 3.000,00 ad euro 5.000,00 circa. La scrivente ritiene pertanto indicare un costo medio indicativo di euro 4.000,00, escluse eventuali opere murarie

(il tutto fatte salve eventuali diverse future determinazioni degli organi preposti)

## 8 Descrizione - calcolo della consistenza

Le proprietà pignorate sono comprese in un piccolo fabbricato condominiale, costruito in un lotto intercluso con accesso dalla fine e termine della Via Torquato Tasso a Corbetta, in zona residenziale composta da villini al limitare delle aree agricole. Comune sito a nord ovest di Milano, da cui dista circa 18 km.

Il fabbricato distribuito da due corpi scala è composto da tre corpi di fabbrica tipo villino di tre piani fuori terra, adiacenti con il corpo centrale leggermente arretrato, dotato di piccola corte di accesso con presenza di verde. Al piano interrato si trovano le cantine ed i box. L'edificio ha facciate intonacate e tinteggiate di colore giallo, tortora e grigio, distinti per ogni corpo di fabbrica, tetto doppia falda. Al piano terra sono presenti piccole porzioni a verde di pertinenza delle singole unità.

### Sub. 704:

L'unità in oggetto è posta al piano primo e secondo/sottotetto del corpo centrale, con accesso dalla scala destra, con doppio affaccio nord/sud verso spazi aperti condominiali. La pianta è del tipo quadrato con i due piani perfettamente sovrapposti collegati da scala a doppia rampa in metallo e legno.

Al sopralluogo è risultata composta al piano primo da una zona ingresso, una zona soggiorno, da dove parte la scala di collegamento al piano superiore, un'ampia cucina, una camera, un bagno ed un ampio locale lavanderia. Camera e soggiorno sono affacciati sul retro dell'edificio e godono di un balcone per tutta la lunghezza della facciata. Studio/lavanderia e cucina sono dotate di balconi rivolti verso la facciata principale di ingresso.

H interna cm 270 ca

Si ricorda che, difformemente da quanto legittimato, al piano primo nella zona soggiorno è stato edificato un tavolato in cartongesso, con porta, per la creazione di un locale separato, utilizzato come camera da letto; il locale studio è risultato utilizzato a lavanderia con attacchi per lavatrice. Il locale bagno presenta la porta di accesso verso lo spazio ingresso anziché direttamente nel locale studio.

Il piano primo è composto di quattro locali utilizzati a camera da letto ed un bagno.

Si ricorda che i locali legittimati a dispensa e cabina armadio sono risultati impropriamente utilizzati ed allestiti a "camera da letto". La camera più grande è dotata di balconcino. I locali rivolti verso la facciata principale di ingresso sono dotati di finestre, mentre quelli sul retro sono dotati di finestre in falda tipo velux.

H interna 380/150 cm ca.

### Caratteristiche descrittive



Internamente l'unità immobiliare sub. 704, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in stato di conservazione e manutenzione buono.

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>rivestimenti</i>	
<i>pavimenti:</i>	in ceramica ad effetto cotto nei locali al piano in ceramica a effetto mosaico nel bagno al piano primo, in ceramica a formato quadrato nel bagno al piano secondo in parquet nelle camere al piano secondo condizioni: buone
<i>soffitti:</i>	intonacati e tinteggiati al piano primo, in legno (intradosso tetto) al piano secondo condizioni: buone
<i>pareti:</i>	intonacate a civile e tinteggiate condizioni: buone
<i>rivestimenti pareti:</i>	bagni e zona cottura: in piastrelle di ceramica condizioni: buone
<i>infissi:</i>	finestre e porte finestre in legno tipo noce scuro e vetro camera, con persiane in legno e zanzariere Condizioni: buone
<i>porte:</i>	porte interne a struttura tamburata con finitura tipo noce scuro- mancante nella camera con balcone al piano secondo condizioni: buone porta di ingresso dal vano scale del tipo blindato pannellata sui due lati. condizioni: buone
<i>impianti:</i>	- Impianto elettrico sottotraccia, certificazioni non rinvenute, si consiglia verifica per eventuale messa a norma - Impianto di riscaldamento autonomo e Acs con caldaia murale a gas posta sul balcone, termosifoni in alluminio certificazioni non rinvenute, si consiglia verifica
<i>Fabbricato:</i>	facciate intonacate a civile e tinteggiate, condizioni: buone
<i>parti comuni</i>	atrio e vano scale con pavimento tipo granito grigio, pavimentazione extra in ceramica ad effetto cotto, portone d'ingresso a doppio battente in legno e vetro condizioni: buone
<i>ascensore</i>	non presente
<i>citofono:</i>	tipo videocitofono
<i>raffrescamento:</i>	del tipo a split presente al piano secondo, solo predisposizione al piano primo

#### **Locale cantina:**

posto al piano seminterrato, costituita da due locali adiacenti delle medesime dimensioni e con doppio accesso, con pavimento in piastrelle ceramiche, pareti in blocchi di gas beton e soffitto in pannelli portanti di cls armato, porta in alluminio, dotata di illuminazione

#### **Box sub 16:**

ampio box posto al piano seminterrato, con pavimento in battuto di cemento, pareti in blocchi di gas beton e soffitto in pannelli portanti di cls armato, porta basculante in alluminio, dotato di illuminazione

Lo stato di manutenzione delle parti comuni interne ed esterne del complesso condominiale è



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 per tipologie consimili, portale aste tribunale di Milano per immobili nella zona; borsinoimmobiliare.it
- Osservatori del mercato:  
O.M.I. -1° semestre 2019 – zona D3 – Corbetta - Periferica/CASCINA BERETTA, BORLETTI, SANTA CATERINA DA SIENA

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, così come indicata nella citata documentazione notarile ai sensi dell'art. 567 cod. proc. civ. in atti, 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 <b>circa</b>	Valore unitario Euro/mq	Valore Complessivo
A/2 sub. 704 + C/6 sub 16	208,00	€ 1.500,00	€ 312.000,00
			<b>€ 312.000,00</b>

### 9.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, la scrivente riporta un 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



<b>VALORE LOTTO 001</b>	€ 312.000,00
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 :	-€ 15.600,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 4.000,00
Spese condominiali insolute - importi relativi all'anno in corso e precedente come ricevuti	-€ 420,00

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** € 291.980,00  
**arrotondato** € **292.000,00**

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni - Occupato con titolo: 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 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, 27.01.2020

**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 all' amministratore di condominio, mail di risposta ricevuta con documentazioni ricevute;

**Allegato B**

- Nota di trascrizione del pignoramento;  
 - ispezione Agenzia Territorio Pavia mediante servizio di consultazione telematica – sintetici + estrazione di note -

**Allegato B1**

Copia conforme Atto di provenienza con nota di trascrizione; nota di trascrizione del precedente titolo,

**Allegato C**

- Visure attuali e sopresse, elaborato di dimostrazione dei subalterni in atti al NCEU, schede catastali ed estratti di mappa;  
 - istanza accesso atti, Dia del 2003, 2004, 2005, Autorizzazione di agibilità sostitutiva del 2008, stralci tavole grafiche significative

**Allegato D**

- Rilievo fotografico

invio perizia alle parti

