

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 287/2021

Giudice delle Esecuzioni: **MARIANNA GALIOTO**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare uso residenziale

Via Val Lagarina n. 41

MILANO



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Appartamento sito in Milano in via Val Lagarina n. 41 (Interno n. 4 - Scala F)

Categoria A/3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: Comune di Milano - Fg. n. 10; Mapp. n. 15, Sub. 16 Cat A/3, classe 2, consistenza vani 5,5; posto al piano 3-S1, rendita € 525,49.

Stato occupativo

Corpo A: al momento del sopralluogo occupato da persone diverse dall'esecutata.

Contratti di locazione in essere

Contratto di locazione n. 5474 Serie 3I registrato all'Ufficio Territoriale di Milano 6 in data 14/05/2021. Il contratto prevede la durata di anni 4+4 a decorrere dal 01/05/2016 con scadenza il 30/04/2020.

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 123.000,00

LOTTO 1

(Appartamento con cantina di pertinenza)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione del bene

Piena proprietà di Appartamento sito in Milano in via Val Lagarina n. 41 all'interno di uno stabile condominiale, meglio identificato all'interno n. 4 della Scala F.

Appartamento ubicato al piano terzo composto da: disimpegno di ingresso, cucina/pranzo, tre camere, due bagni e n. 2 balconi (ora verande chiuse). Al piano interrato del condominio si trova una cantina di pertinenza. Il bene immobile sviluppa complessivamente una superficie di mq 93,00 commerciali circa.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di nata in

(allegato 6).

1.3. Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue: (allegato 2)

Intestazione:

Proprietà 1/1 della signora nata in (cf:)

Descrizione:

Comune di Milano via Val Lagarina n. 41 - Fg. n. 10; Mapp. n. 15, Sub. 16 Cat A/3, classe 2, consistenza vani 5,5; posto al piano 3-S1, rendita € 525,49.

Dati derivanti da:

Variazione per inserimento in visura dei dati di superficie del 9/11/2015

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

Impianto meccanografico del 30/06/1987

1.4. Coerenze

Dell'appartamento identificato all'interno n. 4 della scala F:

a nord altro subalterno proprietà di terzi; a est via Val Lagarina; a sud scale comuni e altro subalterno proprietà di terzi; a ovest parti comuni.

Della cantina al piano interrato identificata al n. 48:

a nord muro perimetrale; a est altra cantina proprietà di terzi; a sud disimpegno comune; a ovest muro perimetrale.

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

Nessuna discrepanza rispetto all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione.

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona

- Caratteristiche zona:** Posizione periferica nel Comune di Milano, in zona Vialba e Quarto Oggiaro, immediatamente a ridosso dell'asse autostradale A4. L'immobile pignorato si trova all'interno di un fabbricato che fa parte di un complesso molto articolato e composito costruito dallo IACP all'inizio degli anni '60. La zona è densamente abitata ma gli edifici sono molto distribuiti e si sviluppano su 3 e 4 piani fuori terra. Il tessuto è quasi esclusivamente a carattere residenziale.
- Caratteristiche zone limitrofe:** Prevalentemente a carattere residenziale (palazzine, edifici a torre, fabbricati in linea, ecc) soprattutto degli anni '60. Negozi di piccolo dettaglio al piano terra porticato della via Valtrompia, centrale rispetto all'intera lottizzazione.
- Collegamenti (Km):** Collegamento semplice ma piuttosto lungo con il centro della città di Milano (p.zza Duomo) attraverso la linea Ferrovie Nord Milano fino a Cadorna e poi collegamento con il restante sistema dei trasporti urbani della città. In alternativa linea n. 40 con fermata in via Valtrompia a 300 mt e dopo 10 fermate collegamento con linea metropolitana gialla fermata Affori. Il tempo medio di percorrenza per raggiungere il centro della città è di circa 1h. Considerata la posizione dell'immobile è preferibile l'uso dell'auto privata.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

- Fondazioni (struttura):** materiale/tipologia: non verificata ma certamente in CA.
- Strutture verticali:** materiale: probabile doppia parete di mattoni forati con intercapedine. Impossibile la verifica.
- Travi (struttura):** materiale: cemento armato
- Solai (struttura):** tipologia: latero cemento
Condizione: non verificata
- Muratura (struttura):** tipologia: portante, con rivestimento mattoncini paramano a vista tinteggiati di rosso.
Condizioni: superfici esterne generalmente in buono stato, con qualche evidenza di percolamenti d'acqua e umidità di risalita.
- Copertura (struttura e rivestimento)** tipologia: a doppia falda tradizionale
Manto di copertura in tegole.

- Infissi esterni:* tipologia: ante a battente in legno verniciato chiaro con vetro semplice.
Condizioni: insufficienti. Legno in pessime condizioni, degradato al limite della consistenza materica. Alcuni meccanismi da rivedere. Cassonetti in legno. Protezioni esterne: avvolgibili in legno verniciato chiaro molto ammalorate e da sostituire.
- Portone di ingresso (componente edilizia):* tipologia: portoncino comune in alluminio e vetro stratificato. Serratura semplice.
- Fognatura (impianto):* Fognatura: allaccio alla linea comunale.
Condizioni: non ispezionata

2.3. Caratteristiche descrittive interne

- Portone di ingresso (componente edilizia):* tipologia: portoncino in legno blindato in discrete condizioni, con pannello in noce nazionale all'interno e all'esterno. Maniglia in ottone.
- Infissi interni (componente edilizia):* tipologia: ante a battente in legno di diversa fattura e di pessima qualità, con pannello opaco liscio di colore chiaro o con inserto di vetro smerigliato. Maniglie metalliche.
Condizioni: pessime. Parzialmente funzionanti.
- Plafoni(componente edilizia):* materiale: latero cemento intonacato al civile. In quasi tutti i locali le condizioni sono pessime. Si segnalano al momento del sopralluogo macchie importanti nere di condensa e muffa, tracce di umidità e altri difetti.
- Pareti (interne):* materiale: forati + intonaco + mani di tinteggiatura a tempera di vario colore in tutti i locali. Lo stato delle pareti è pessimo soprattutto nel bagno di servizio accessibile dalla cucina e nei due balconi chiusi della camera (verande). In gran parte dei locali si segnalano macchie importanti dovute a infiltrazioni d'acqua (non in corso), umidità, muffe, distacchi di pittura. Necessità di pulizia, rasature puntuali, scrostature, rifacimenti parziali di intonaco e nuove tinteggiature.
- Rivestimenti:* Bagno di servizio: piastrelle di ceramica di bassa qualità, formato rettangolare fino a m 1,60 di altezza circa su tutti i lati del locale colore grigio chiaro. Condizioni: superfici da ripulire in profondità. Impossibile verificare crepe o altri degradi causa eccessivo imbrattamento.
Bagno principale: piastrelle di ceramica di bassa qualità, formato quadrato fino a m 2,00 di altezza circa su tutti i lati del locale colore grigio chiaro. Condizioni: appena sufficienti.
Cucina: piastrelle di ceramica di media qualità, fino a m 1,60 di altezza circa solo sulla parete attrezzata, di colore beige.
Condizioni: sufficienti. Superfici da ripulire.

<i>Pavimenti :</i>	Tutti i locali: piastrelle in ceramica di media qualità formato cm 40 x 40 monocolor beige. Condizioni: Appena sufficienti. Superfici da ripulire in profondità. Impossibile verificare crepe o altri degradi causa presenza di materiali/cose e causa eccessivo imbrattamento.
<i>Antenna:</i>	Condizione: non verificata. Presumibilmente condominiale. Certificazione = non conosciuta
<i>Antifurto:</i>	tipologia: non presente
<i>Gas (impianto):</i>	alimentazione: fornello cucina ed acqua calda sanitaria condizioni: funzionante. certificazioni: non recuperate.
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V. condizioni: L'impianto manifesta criticità alla vista. Sono tutti montati gli apparecchi di illuminazione. Al momento del sopralluogo c'è l'energia elettrica. Alcuni collegamenti impropri e allacci di fortuna. Certificazioni: dichiarazione di rispondenza dell'impianto elettrico come da DM 37/08. Impianto dichiarato adeguato ai sensi dell'art. 6 comma 3 in data 23/04/2016 dall'Ing.
<i>Telefonico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia. Centralino presente.
<i>Citofonico (impianto):</i>	Tipologia: citofono solo voce. condizioni: funzionante
<i>Idrico (impianto):</i>	alimentazione: lavello, lavatrice, e apparecchi sanitari. Condizioni: funzionante. Certificazioni: non disponibili Bagno vicino alla cucina: lavabo, water, doccia e lavatrice. Sanitari in pessime condizioni. Bagno principale: quattro sanitari (vasca). Sanitari in condizioni sufficienti
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: termosifoni tradizionali in ghisa. Non sono installate le valvole di termoregolazione né i contabilizzatori. Impianto a gas metano centralizzato. condizioni: funzionante al momento del sopralluogo Certificazioni: non disponibili.
<i>Scala interna</i>	tipologia: non presente

Certific. energetica: **Presente.**

Codice identificativo APE: 1514601156916

Registrato il 23/04/2016 e valido fino al 23/04/2026

Condizionamento tipologia: non presente.

2.4. Breve descrizione della zona

Servizi di zona: La zona residenziale di Vialba risulta decisamente periferica. Centro commerciale "Metropoli" in Bovisasca. Supermercati Conad e Esselunga a circa 2 km (insufficiente); negozi al dettaglio (sufficiente), farmacia Lloyds n. 29 in via Lessona a circa 400 mt (discreto), asili nido comunale in via Cogne n. 24 a circa 800 mt (sufficiente), scuole elementari in via Val Lagarina a 50 mt (ottimo); scuola media Vico in via Orsini e presso Istituto Comprensivo di via Val Lagarina (buono), scuola media superiore nessuna nella zona; ospedale Sacco a circa 2,5 km (buono); spazi verdi di natura privata condominiale e grande parco Villa Scheibler con aree giochi (ottimo); attrezzature sportive a circa 2 km (appena sufficiente). La zona è urbanizzata e provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

2.5. Certificazioni energetiche:

L'appartamento risulta censito al catasto energetico.

Codice identificativo APE: 1514601156916

Registrato il 23/04/2016 e valido fino al 23/04/2026

Certificatore: Ing.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

dichiarazione di rispondenza dell'impianto elettrico come da DM 37/08. Impianto dichiarato adeguato ai sensi dell'art. 6 comma 3 in data 23/04/2016 dall'Ing.

Nessuna altra certificazione di conformità disponibile relativa all'immobile pignorato.

Il bene oggetto d'esecuzione fa parte di uno stabile condominiale, perciò la gran parte delle certificazioni non attengono nello specifico al bene in oggetto ma all'intero condominio. Per tutti gli impianti "minori" non elencati (automazione di porte e cancelli, impianti radiotelevisivi, antenne, impianti elettronici in genere ed altre attrezzature condominiali che necessitano di conformità alla vigente normativa e alle indicazioni delle norme dell'UNI, del CEI o di altri Enti di normalizzazione) viene svolta regolare manutenzione ordinaria, con interventi finalizzati a contenere il degrado normale d'uso e a far fronte ad eventi accidentali che comportano la necessità di primi interventi. Ciò avviene con ditte specializzate secondo le prescrizioni previste dalla normativa tecnica vigente e dal libretto di uso e manutenzione del costruttore.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non recuperata.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Il perito ha svolto un sopralluogo in data 04/10/2021. L'immobile al momento del sopralluogo è occupato senza titolo dai signori _____ e _____. I locali sono arredati e versano in pessime condizioni. I presenti hanno dichiarato che l'esecutata _____ nata in _____ risulta iscritta dal 02/11/2018 nel Regno Unito (**allegato 6**).

3.2. Esistenza contratti di locazione

Da interrogazione presso l'Ufficio Registro territorialmente competente, risulta registrato il contratto di locazione n. 5474 Serie 3T registrato all'Ufficio Territoriale di Milano 6 in data 14/05/2021. Il contratto prevede la durata di anni 4 a decorrere dal 01/05/2016 con scadenza il 30/04/2020. Nel contratto di locazione l'esecutata _____ concede in locazione l'immobile a tale _____ (**allegato 7**).

4 PROVENIENZA (allegato 5)

4.1. Attuali proprietari

Proprietà 1/1 della signora _____ nata in _____ (cf: _____) **dal 01/06/2006 fino almeno al 11/2021** (momento della stesura della presente perizia) e comunque dopo gli atti di pignoramento del 03/2021 in forza di atto giudiziario del 01/06/2006 repertorio n. 1267 Tribunale di Milano – decreto di trasferimento immobili - trascritto presso la Conservatoria dei RR. Il di Milano 1 il 09/06/2006 al Registro Particolare n. 25555 Reg. Gen. 45067. *L'immobile viene trasferito dai signori _____ alla signora _____ odierna esecutata.*

4.2. Precedenti proprietari

1998-2006: Proprietà 1/2 del signor _____ e proprietà 1/2 del signor _____ dal 18/05/1998 fino al 01/06/2006 in forza di compravendita a firma del Notaio Dott. _____ (Notaio in Milano) del 18/05/1998 al Rep. n. 165530 trascritto presso la Conservatoria dei RR. Il di Milano 1 in data 03/06/1998 al Registro Particolare n. 15353 Reg. Gen. 22010. *I signori _____ acquistano l'immobile dal signor _____*

4.3. Precedenti proprietari per titoli anteriori al ventennio:

- **1990-1998:** Proprietà 1/1 del signor _____ nato a _____ in forza di compravendita a firma del Notaio _____ (Notaio in Milano) del 15/01/1990 al Rep. n. 74872. *Il signor _____ acquista l'immobile dal signor _____.*
- **Fino al 1990:** Proprietà 1/1 del signor _____ nato _____ a partire dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 e fino al 15/01/1990.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. _____ in Milano alla data del 25/05/2021 implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate.

te dallo/a scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione eventuale di note al ventennio) alla data del 15/11/2021 si evince:

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

• **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Nessuna

• **Misure Penali**

Nessuna

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

Nessuna

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

Non conosciute

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

• **Iscrizioni**

Iscrizione volontaria: derivante da concessione a garanzia di mutuo **contro** (cf:) per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, **a favore di** con sede in Bologna c.fisc. 1, atto a firma del Notaio Dott.ssa (Notaio in Bresso) del 15/06/2006 al Rep. n. 22360/4109 trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 1 il 23/06/2006 al Registro Particolare n. 10671 Reg. Gen. 49759.

Importo capitale: € 140.400,00

Importo complessivo: € 180.800,00

• **Pignoramenti**

Pignoramento: al n. Rep. 3364/21 del 12/03/2021. Atto contro la signora (cf:) per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, atto a **favore di** con sede in Milano c.fisc. trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 1, in data 14/04/2021 ai numeri Registro particolare 19307 Reg. Gen. 27931.

• **Altre trascrizioni e/o iscrizioni**

Compravendita: Atto a favore dei signori nato (cf:) e nato (cf:) per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno, a firma del Notaio (Notaio in Milano) del 18/05/1998 al Rep. n. 165530 trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 1 in data 03/06/1998 al Registro Particolare n. 15353 Reg. Gen. 22010.

Ordinata la cancellazione di quanto segue al Conservatore dei registri immobiliari dal Notaio causa decreto di trasferimento del 2006 (al rep. 1267 del 01/06/2006 trascritto il 09/06/2006 ai nn. 25555/45067):

Iscrizione volontaria: derivante da concessione a garanzia di mutuo contro i signori (cf:) e nato (cf:) per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno, a firma del Notaio Dott. (Notaio in Milano) del 18/05/1998 al Rep. n. 165531 trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 1 in data 03/06/1998 al Registro Particolare n. 5055 Reg. Gen. 22011.

Pignoramento: al n. Rep. 10081 del 27/07/2000. Atto contro i signori nato (cf:) e proprietà 1/2 del signor nato (cf:) per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno, atto a favore di trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 1, in data 19/09/2000 ai numeri Registro particolare 30785 Reg. Gen. 45991.

Pignoramento: al n. Rep. 28627/03 del 17/11/2003. Atto contro i signori nato (cf: KSH MBL 75B03 Z249O) signor nato (cf:) per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno, atto a **favore di** con sede in Milano c.fisc. trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 1, in data 28/07/2004 ai numeri Registro particolare 32969 Reg. Gen. 57915.

- **Altre limitazioni d'uso**

Non conosciute.

6 CONDOMINIO

Queste le risultanze dell'indagine effettuata contattando lo con sede in via che amministra lo stabile.

6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione decorre dal 01/05 e termina il 30/04 dell'anno successivo:

Spese ordinarie annue di gestione immobile (arrotondate)	€ 2.200,00
Spese straordinarie già deliberate	Non segnalate
Ammontare del debito al 10/2021	€ 5.626,07
Millesimi di proprietà appartamento	5,0000
Millesimi generali	5,0000
Millesimi acqua	9,0000
Altre cause in corso	Non segnalate

La gestione del riscaldamento centralizzato è affidata alla società che ha fornito i seguenti dati:

Spese ordinarie annue di riscaldamento immobile (arrotondate)	€ 1.200,00
Ammontare del debito al 10/2021 (arrotondato)	€ 2.200,00
Millesimi di riscaldamento appartamento	5,0000/6072

Il futuro aggiudicatario dovrà comunque 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.

te, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Non conosciuti. Si veda regolamento di condominio (**allegato 8**).

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

No

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del 1967.

Nel PGT vigente l'immobile è così urbanisticamente contraddistinto:

- Riquadro 1 – Municipio 8 – Nucleo di identità locale 74 (Sacco)
- zona "TUC" (tessuto urbano consolidato)
- ADR = ambiti contraddistinti da un disegno urbanistico riconoscibile
- Insiemi urbani unitari

Dal punto di vista urbanistico l'immobile è conforme al PGT in vigore.

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune:

Il fabbricato di via Val Lagarina è stato realizzato dallo **IACP** nell'ambito di un piano di lottizzazione di notevoli dimensioni negli anni **dal 1961 al 1965**. Il perito non ha avuto accesso al fascicolo del fabbricato ma, considerati il tipo di lottizzazione e l'ente che ha realizzato l'intervento di edilizia economica popolare (Gestione INA Casa già I.A.C.P.) si può ragionevolmente ritenere che l'abitabilità sia stata rilasciata per l'intero piano di lottizzazione secondo i criteri e le modalità dell'epoca della costruzione.

La ricerca del certificato di abitabilità presso l'archivio telematico del Comune di Milano che richiama le pratiche edilizie antecedenti il 1993 non ha dato alcun esito.

Nei documenti disponibili non c'è alcun rimando a condoni o autorizzazioni edilizie in sanatoria.

Per quanto riguarda nello specifico l'immobile pignorato occorre rilevare che è stato interessato da interventi edilizi ed ha subito modifiche tali da necessitare di provvedimenti autorizzativi. Nessuna pratica edilizia con i riferimenti catastali dell'immobile (foglio 10, mapp. 15, sub 16) risulta depositata dal 1993 ad oggi.

7.2. Conformità edilizia:

L'immobile NON è conforme dal punto di vista edilizio per diverse ragioni:

- è stato realizzato un bagno utilizzando uno spazio che in origine era esterno al ballatoio del corpo scala;
- il suddetto bagno ha accesso diretto dal locale cucina/pranzo senza antibagno;
- sono stati chiusi con serramenti i due balconi della camera in lato est e in lato ovest creando due verande chiuse e aumentando il volume;
- i locali non si trovano in condizioni igienico-sanitarie adeguate e non sono tutti abitabili al momento del sopralluogo;

La dimensione dei locali in relazione alla loro destinazione d'uso, l'altezza utile interna e i rapporti aeroilluminanti sono conformi.

Si precisa che la chiusura dei balconi non è operazione consentita dal punto di vista edilizio perché determina un aumento di volume ed è operazione altresì tassativamente vietata dal regolamento di condominio (allegato 8).

Per regolarizzare l'immobile e riportarlo allo stato licenziato è necessario rimuovere le due verande realizzate chiudendo i balconi esistenti in lato est e ovest ed eliminare il bagno realizzato in corrispondenza del ballatoio esterno delle scale comuni.

Per le attività edilizie di ripristino si stimano costi per **€ 3.700,00** mentre per le attività di sanatoria costi per **€ 1.500,00** (attività professionali) + **€ 1.000,00** (sanzioni dovute).

7.3. Conformità catastale

La scheda catastale presentata in data 07/04/1961 da Gestione INA Casa (amm. da Istituto Autonomo Case Popolari) **NON è conforme** allo stato di fatto ed in particolare:

- non è indicato il bagno realizzato in luogo dell'originario ballatoio scala comune;
- non è rappresentata la chiusura con serramenti dei due balconi originali (trasformati in veranda chiusa);
- non è rappresentata la cantina di pertinenza posta al piano interrato.

La visura catastale storica è corretta.

E' necessario il rifacimento della scheda catastale al fine di indicare la presenza della cantina di pertinenza. Le restanti difformità non risultano licenziate e quindi devono essere regolarizzate mediante demolizione e ripristino della situazione originaria.

Per l'attività catastale il perito stima necessario un costo professionale di € 500,00.

8 CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

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

Destinazione	U.M.	Superf. Lorda	Coeff.	Superf. commerciale
Appartamento	mq	85,85	100%	85,85
Balconi (verande)	mq	8,26	50%	4,13
Cantina	mq	13,61	25%	93,38
Totale	mq	107,72		93,00Arr.

9 STIMA

9.1. Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-

sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

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

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

9.2. Fonti d'informazione

Osservatori del mercato di:

- O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 1° semestre 2021 (ultimo disponibile) considerata la zona:
Suburbana E8 – Sacco / Quarto Oggiaro per abitazioni di tipo economico in stato di conservazione normale
- O.S.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura della Camera di Commercio di Milano – (Zona 22 Quarto Oggiaro) Appartamenti vecchi, impianti obsoleti
- Agenzie immobiliari di Milano Vialba e zone limitrofe
- Borsino immobiliare di Milano (via Val Lagarina – Periferia Vialba / Musocco) per abitazioni in stabili di seconda fascia
- Fonti emerografiche (Tecnoca, Cerchi casa, Attico, ecc)

Immobile A I valori ufficiali rilevati per immobili aventi medesime caratteristiche di quelli in oggetto variano da 1.400 €/mq a 1.650 €/mq (Agenzia delle Entrate), da 1.650 €/mq a 1.750 €/mq (Borsino immobiliare) e da 1.500 €/mq a 1.800 €/mq (Camera di Commercio). Il valore medio di mercato raccolto da agenzie immobiliari ed altre fonti è pari a 1.700 €/mq.

Considerate le condizioni dell'immobile, la sua ubicazione, il contesto condominiale e le caratteristiche dell'appartamento (finiture, materiali, distribuzione, stato di conservazione, affacci, ecc) **il perito ritiene che il valore più probabile sia pari a 1.550 €/mq.**

9.3. Valutazione LOTTO 1

Immobile	Categoria catastale	Superficie commerciale	Valore al mq	Valore intero	Valore diritto singola quota
Abitazione economica	A/3	mq 93,00	€ 1.550,00	€ 144.150,00	€ 144.150,00

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito.

•Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	- €	7.207,00
•Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale (stimate):	- €	6.200,00
•Spese ordinarie di gestione insolite per amministrazione + riscaldamento dello stabile arrotondate (ultimi 2 anni)	- €	7.800,00
Totale	- €	21.207,00

9.5. Prezzo base d'asta del lotto 1

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova (arrotondato) **€ 123.000,00**

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 forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

CRITICITA' DA SEGNALARE

Immobile da regolarizzare dal punto di vista edilizio e catastale.

Significativi degradi di pareti e soffitti dovuti a ponti termici, condensa e umidità.

Il sottoscritto Arch. Marco Bonetti dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo posta ordinaria.

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio.

Milano li: 10/12/2021

l'Esperto Nominato



ELENCO ALLEGATI

- 1) Elenco delle trascrizioni e dei pignoramenti
- 2) Identificazione catastale
- 3) Rilievo metrico
- 4) Rilievo fotografico
- 5) Atto di provenienza
- 6) Certificati anagrafici
- 7) Contratti locazione
- 8) Regolamento di condominio
- 9) APE
- 10) Documentazione impianti
- 11) Attestazione di invio elaborati peritali alle Parti
Copia privacy della perizia