

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. 779/2019

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 07.01.2020 ore 10:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa Maria Gabriella MENNUNI**

Custode: **avv. Maria Grazia LATERZA**

BOZZA RAPPORTO DI VALUTAZIONE

LOTTO 1: appartamento in bifamiliare - sub.1

LOTTO 2: appartamento in bifamiliare - sub.2

Esperto alla stima: Arch. Paolo Delfino
Studio in: Corso Sempione 51 - 20145 Milano
Telefono: [REDACTED]
Email: [REDACTED]
Pec: delfino.7495@oamilano.it



INDICE SINTETICO

Bene: Via Cesare Battisti n. 2 e 11 – SENAGO (MI)

1. Dati Catastali

LOTTO 1: appartamento in bifamiliare - sub.1

Categoria: Abitazione di tipo economico [A/3]

Dati Catastali: Foglio 6 - particella 90 - subalterno 1

LOTTO 2: appartamento in bifamiliare - sub.2

Categoria: Abitazione di tipo economico [A/3]

Dati Catastali: Foglio 6 - particella 90 - subalterno 2

2. Stato di possesso

Gli immobili sono utilizzati, in modo promiscuo, dall'esecutata e da parenti stretti (figlia con propria famiglia). Si segnala la presenza di tre minori.

Il sottoscritto ha provveduto a richiedere verifica in merito a contratti di locazione registrati presso l'Agenzia delle entrate in data 25/07/2019.

A seguito di interrogazioni effettuate all'Anagrafe Tributaria, NON risulta, alla data della presente relazione, registrati contratti di locazione gravante sull'immobile oggetto di pignoramento ove gli esecutati risultano come dante causa.

Si allega, in calce alla presente, copia del contratto di locazione.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: no

4. Creditori Iscritti

- **BANCA** [REDACTED]
- **COMUNICAZIONE** [REDACTED]
- **AGENZIA DELLE ENTRATE** [REDACTED]

5. Comproprietari:

- **[REDACTED]** nata a [REDACTED] (C. [REDACTED])
Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
- **[REDACTED]** nato a [REDACTED] (C. [REDACTED])
Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
In data 09.04.2017 è deceduto in Milano. A seguito di rinuncia dell'eredità in morte del sig. [REDACTED] da parte dei chiamati all'eredità e dei successibili di questi ultimi, è stata dichiarata la giacenza dell'eredità (Tribunale di Milano RG Vol. Giur 14063/17) e nominato curatore l'avv. [REDACTED]

6. Misure Penali: nessuna

7. Continuità delle trascrizioni: SI

8. **LOTTO 1: Valore d'asta del bene: € 356.000,00**

LOTTO 2: Valore d'asta del bene: € 279.500,00

**Beni in Comune di SENAGO (MI)
Via Cesare Battisti n.2 e 11**

LOTTO 1 e 2: appartamento in bifamiliare

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Quota e tipologia del diritto

- **quota di 1/2 di proprietà di** [REDACTED]
nata a [REDACTED]
Cod. Fiscale: [REDACTED]
Residenza: Via Cesare Battisti n.11 - Senago

- **quota di 1/2 di proprietà di** [REDACTED]
nato a [REDACTED]
Cod. Fiscale [REDACTED]
In data 09.04.2017 è deceduto in Milano. A seguito di rinuncia dell'eredità in morte del sig. [REDACTED]
[REDACTED], da parte dei chiamati all'eredità e dei successibili di questi ultimi, è stata dichiarata la
giacenza dell'eredità (Tribunale di Milano RG Vol. Giur 14063/17) e nominato curatore l'avv. [REDACTED]
[REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

- [REDACTED]
Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
- [REDACTED]
Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

LOTTO 1: appartamento in bifamiliare - sub.1

Appartamento: Foglio 6 - particella 90 - subalterno 1

VIA CESARE BATTISTI n. 11, piano: S1-T-1, Comune di **SENAGO**, zona censoria -, categoria **A/3**, classe 4, consistenza 8 vani, superficie catastale totale - m² - totale escluse aree scoperte - m², rendita € 640,41

Derivante da: variazione nel classamento (n. 135830.1/1990) del 24/04/1990 protocollo n. MI0670454 in atti dal 20/10/2004; variazione per frazionamento e sopraelevazione (n.135830.1/1990) del 24/04/1990 protocollo n. 919629 in atti dal 02/12/2003; variazione del quadro tariffario del 01/01/1992; impianto meccanografico del 30/06/1987

Confini da nord in senso orario:

- **Piano terra e primo:** giardino comune al mappale 90; altra unità sub.2; giardino comune al mappale 90 su due lati
- **Piano primo sotto strada:** terrapieno; corpo scala altra unità sub. 2; terrapieno su tre lati

LOTTO 2: appartamento in bifamiliare - sub.2

Appartamento: Foglio 6 - particella 90 - subalterno 2

VIA CESARE BATTISTI n. 2, piano T-1, Comune di **SENAGO**, zona censoria -, categoria **A/3**, classe 4, consistenza 8 vani, superficie catastale totale 166 m² - totale escluse aree scoperte 157 m², rendita € 640,41

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie, variazione di classamento (n. 135830.1/1990) del 24/04/1990 protocollo n. MI0670513 in atti dal 20/10/2004, frazionamento e sopraelevazione (n.135830.1/1990) del 24/04/1990 protocollo n. 919629 in atti dal 02/12/2003, variazione del quadro tariffario del 01/01/1992, impianto meccanografico del 30/06/1987

Confini da nord in senso orario:

- Piano terra e primo: giardino comune al mappale 90 su tra late; altra unità sub.1.

Conformità catastale:

Si segnala che nella visura storica dell'immobile sub.1 non viene riportata l'indicazione della superficie catastale.

I passaggi di proprietà non risultano corretti in visura.

Non si segnalano difformità tra quanto riscontrato in loco e quanto rappresentata in scheda catastale.

Si rimanda a punto 7.1 della presente perizia estimativa.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: immobile sito nel Comune di Senago. La zona è principalmente residenziale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Importanti centri limitrofi: Milano

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali.

Attrazioni paesaggistiche: canale Villoresi

Attrazioni storiche: Villa Sioli

Principali collegamenti pubblici: Strada Provinciale n.44 (2,00 Km), Strada Provinciale n.35 Milano-Meda (5,50 Km), Stazione ferroviaria di Garbagnate Milanese (4,00 km)

Servizi offerti dalla zona: Centro sportivo di Senago (buono), supermercati e piccole attività commerciali (buona)

3. STATO DI POSSESSO:

Gli immobili sono utilizzati, in modo promiscuo, dall'esecutata e da parenti stretti (figlia con propria famiglia). Si segnala la presenza di tre minori.

Il sottoscritto ha provveduto a richiedere verifica in merito a contratti di locazione registrati presso l'Agenzia delle entrate in data 25/07/2019.

A seguito di interrogazioni effettuate all'Anagrafe Tributaria, NON risulta, alla data della presente relazione, registrati contratti di locazione gravante sull'immobile oggetto di pignoramento ove gli esecutati risultano come dante causa.

Si allega, in calce alla presente, copia del contratto di locazione.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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:* nessuna

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:* nessuna

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

4.2.1 *Iscrizioni:* nessuna

➤ **Ipoteca volontaria attiva**

A favore di: B. [REDACTED]

Contro:

➤ [REDACTED]

Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

➤ [REDACTED] MARIANI Daniela nata [REDACTED] (C.F. [REDACTED])

Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] via Rosa

Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo

- Importo ipoteca: [REDACTED]
- Importo capitale: [REDACTED]
- Durata anni: 10 anni

Rogante: atto notarile pubblico a rogito del dott. [REDACTED] in data 18/09/2007 n. rep. 74674/9871

Trascritto a: Milano 2 in data 21/09/2007 ai nn. 142329/37711

➤ **Ipoteca legale attiva**

A favore di: [REDACTED]

Contro: [REDACTED] (C.F. [REDACTED])

Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

Derivante da: ipoteca legale ruolo art. 77 del D.P.R. n.602 del 1973

- Importo ipoteca: [REDACTED]
- Importo capitale: [REDACTED]

Rogante: atto pubblico ufficio [REDACTED] del 17/04/2015 n. rep. 6484/6815

Trascritto a: Milano 2 in data 20/04/2015 ai nn. 35413/5810

➤ **Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione**

A favore di: [REDACTED]

Contro: [REDACTED] (C.F. [REDACTED])

Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

Derivante da: ipoteca della riscossione

- Importo ipoteca: € [REDACTED]
- Importo capitale: € [REDACTED]

Rogante: atto pubblico ufficio [REDACTED] spa del 14/12/2015 n. rep. 7555/6815

Trascritto a: Milano 2 in data 15/12/2015 ai nn. 125901/22540

➤ **Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione**

A favore di: [REDACTED]

Contro: [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) - Proprietà per 1/2

Derivante da: avviso di accertamento esecutivo

- Importo ipoteca: € [REDACTED]
- Importo capitale: € [REDACTED]

Rogante: atto pubblico Agenzia delle Entrate [REDACTED] del 19/03/2019 n. rep. 13816/6819

Trascritto a: Milano 2 in data 20/03/2019 ai nn. 35011/6124

4.2.2 **Pignoramenti:**

➤ **Pignoramento**

A favore di: [REDACTED]
Contro: [REDACTED]

- [REDACTED] (C.F. [REDACTED])
Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
- [REDACTED] (C.F. [REDACTED])
Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

Derivante da: Verbale di pignoramento
Rogante: Atto giudiziario del Tribunale di Milano in data 30/04/2019 n. rep. 13539
Trascritto a: Milano 2 in data 12/06/2019 ai nn 75068/48860

4.2.3 *Altre trascrizioni:* nessuna

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:* nessuna

4.3 **Misure Penali**
nessuna

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

Spese di gestione condominiale: -

Millesimi di proprietà: -

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: gli immobili disposti su più piani, non dispongono di ascensore o servoscala interno. Relativamente ai bagni, gli stessi dovranno essere adeguati alle esigenze di persone con diversa abilità.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: il giardino e l'interrato dell'immobile vengono utilizzati in modo promiscuo da entrambe le proprietà.

Attestazione Prestazione Energetica: non presente

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No

Avvertenze ulteriori: -

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Proprietario dal 13/12/1974 fino al 02/12/1981:

- [REDACTED] nato a [REDACTED]

In forza di atto d'acquisto a rogito del dott. [REDACTED] in data 13/12/1974 n. rep. 16178/3734, trascritto a Milano 2 il 10/01/1975 ai nn. 1648/1502

Proprietario 02/12/1981 (ante ventennio) al 09/04/2017:

- [REDACTED] nata a [REDACTED] il 12/02/1952 (C.F. [REDACTED])
Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
- [REDACTED] nato a [REDACTED] il 07/07/1954 (C.F. [REDACTED])
Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

In forza di atto d'acquisto a rogito del notaio dott. [REDACTED] in data 02/12/1981 al n. di rep. 44315, trascritto a Milano 2 il 30.12/1981 ai nn. 75785/59381.

Proprietario 09/04/2017 ad oggi:

- [REDACTED] nata a [REDACTED] il 12/02/1952 (C.F. [REDACTED])
Proprietà per 1/2
- [REDACTED] nato a [REDACTED] il 07/07/1954 (C.F. [REDACTED])
Proprietà per 1/2

Si precisa In data 09/04/2017 è deceduto, in Milano, [REDACTED]. A seguito di rinuncia dell'eredità in morte del sig. [REDACTED] da parte dei chiamati all'eredità e dei successibili di questi ultimi, è stata dichiarata la giacenza dell'eredità (Tribunale di Milano RG Vol. Giur 14063/17) e nominato curatore l'avv. [REDACTED].
Certificato di denuncia di successione con atto amministrativo del 05/03/2019 n. 24977/88888/19 ufficio

Milano 2, trascritto a Milano il 05/03/2019 ai nn. 27249/17922

7. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla Osta n.12/50

Intestazione: ██████████

Opere richieste: costruzione di una casetta

Presentata il: 16.02.1950 prot. 1089

Rilasciata il: 29.02.1950

Permesso di abitabilità rilasciato il: 06.03.1957

Concessione Edilizia n. 10/83

Intestazione: ██████████

Opere richieste: sottotetto abitabile e modifiche interne

Presentata il: 10.01.1983

Rilasciata il: 23.03.1983

Concessione Edilizia n. 298/83

Intestazione: ██████████

Opere richieste: costruzione di piano interrato

Presentata il: 03.10.1983

Rilasciata il: 21.12.1983

Concessione Edilizia n. 23/86

Intestazione: ██████████

Opere richieste: modifica tetto, modifiche interne casa urbana e recinzione

Presentata il: 24.01.1986

Rilasciata il: 06.03.1986

Concessione Edilizia n. 119/86

Intestazione: ██████████

Opere richieste: modifica pianta piano sottotetto (di cui alla concessione edilizia n.10/83)

Presentata il: 30.04.1986

Rilasciata il: 17.07.1986

Concessione Edilizia n. 295/87

Intestazione: ██████████

Opere richieste: formazione di recinzione

Presentata il: 16.11.1987

Rilasciata il: 17.12.1987

Concessione Edilizia n. 54/88

Intestazione: ██████████

Opere richieste: apertura passo carraio

Presentata il: 11.03.1988

Rilasciata il: 05.05.1988

Concessione Edilizia n. 77/88

Intestazione: ██████████

Opere richieste: modifica villetta bifamiliare consistenti n ampliamento piano interrato e ampliamento sottotetto

Presentata il: 19.04.1988

Rilasciata il: 29.12.1988

D.I.A. n. 82/2010

Intestazione: ██████████

Opere richieste: modifica recinzione con accorpamento della residua proprietà attualmente esterna alla

recinzione.

Presentata il: 18.05.2010 prto. n. 13129

Copia della documentazione sopra indicata è allegata alla presente perizia.

7.1 Conformità edilizia:

Difformità riscontrate: si riscontrano piccole difformità tra lo stato di fatto e quanto rappresentato sia in scheda catastale che negli elaborati grafici allegati alla sopraccitate pratiche edilizie. Le difformità riguardano l'ampliamento del varco d'accesso, al piano terra, ai vani scala interni di entrambe i lotti

Si segnala altresì che attualmente il piano interrato, di pertinenza del sub. 1, è accessibile anche dal sub.2. Il giardino e il portico antistante le singole unità è privo di delimitazioni e l'utilizzo è di tipo promiscuo.

Regolarizzabile tramite: presentazione di pratica edilizia in sanatoria per modifiche interne e opere edili necessari alla delimitazione delle aree di pertinenza delle singole unità al fine di agevolare la vendita dei singoli lotti.

Costi di regolarizzazione, per ogni singolo lotto:

1. Pratica edilizia in sanatoria a firma di tecnico abilitato: € 1.500,00 + iva
2. Sanzione amministrativa: € 1.000,00
3. Aggiornamento scheda catastale: € 600,00 + iva
4. Opere edili per occludere accesso al sub. 1 dal sub. 2: € 1.000,00 (da dividersi tra i lotti)
5. Opere edili necessarie alla delimitazione delle aree di pertinenza: € 1.000,00 (da dividersi tra i lotti)

I costi esposti sono puramente indicativi. Sarà cura dell'interessato all'acquisto, verificare quanto sopra indicato anche mediante l'ausilio di proprio Tecnico di fiducia.

I costi quantificati saranno detratti dal valore d'asta dei singoli lotti come di seguito riportato:

- Lotto 1: € 4.100,00 + iva
- Lotto 2: € 4.100,00 + iva

Descrizione: lotto 1

In Comune di Senago (MI) – Via Cesare Battisti n.11, in complesso bifamiliare, unità abitativa su tre piani composta da soggiorno con cucina e bagno al piano terra, tre camere, bagno e balcone al piano primo. L'immobile dispone di ampia vano cantinato accessibile direttamente dal piano terra tramite scala interna. Di pertinenza all'unità anche ampio porticato antistante l'immobile e porzione di giardino pertinenziali attualmente utilizzati in modo promiscuo e senza delimitazione di proprietà.

L'immobile, originariamente edificato nel 1950 e successivamente ampliato e ristrutturato, si trova in buone condizioni di mantenimento.

Condizioni generali: buone

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni (serramenti esterni):	serramenti con anta a battente in legno con vetro doppio e protetti in da persiane in legno
Infissi interni (porte interne):	anta a battente in legno
Porta d'ingresso	anta di tipo blindata
Pavim. Interna	Per l'immobile sono posate piastrelle ceramiche per la zona giorno (piano terra ed interrato) e le zone di servizio; in legno per la zona notte (piano primo)
Rivestimento	Per le zone di servizio (bagni e cucina) sono posati rivestimenti di tipo ceramico
Plafoni	stabilitura superiormente verniciata

Impianti:

Elettrico Impianto elettrico: esistente

Tensione: 220 WEpoca di realizzazione/adequamento: non verificabileImpianto a norma: non verificabileDichiarazione di conformità L. 46/90 e successive: non reperibile.

Termico

Impianto termico: esistente di tipo autonomoTipologia: elementi radianti a pareteEpoca di realizzazione/adequamento: non verificabileImpianto a norma: non verificabileDichiarazione di conformità L. 46/90 e successive: non reperibile

Scarichi

Non si riscontrano scarichi potenzialmente pericolosi

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per quanto attiene alla descrizione ed alla determinazione della consistenza, ci si è avvalsi della planimetria catastale allegata in scala 1:200, verificata durante il sopralluogo eseguito dallo scrivente. La superficie "lorda commerciale" dell'unità, misurata graficamente nella planimetria catastale allegata e pertanto da considerarsi indicativa è di circa **223,00 mq**, valutati al 100%, ivi compresi i muri di proprietà calcolati convenzionalmente in quota opportuna (muri comuni 1/2, balcone 25%, locali accessori collegati con i vani principali 35%).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Immobile				
Piano terra	sup lorda di pavimento	75,00	1,00	75,00
Portico	sup lorda di pavimento	25,00	0,35	8,50
Piano primo	sup lorda di pavimento	89,50	1,00	89,50
Balcone	sup lorda di pavimento	10,50	0,25	2,50
Cantina	sup lorda di pavimento	135,50	0,35	47,50
				223,00 mq

Descrizione: lotto 2

In Comune di Senago (MI) – Via Cesare Battisti n.2, in complesso bifamiliare, unità abitativa su due piani composta da soggiorno con cucina e bagno al piano terra, tre camere, bagno e balcone al piano primo. Di pertinenza all'unità anche ampio porticato antistante l'immobile e porzione di giardino pertinenti attualmente utilizzati in modo promiscuo e senza delimitazione di proprietà.

L'immobile, originariamente edificato nel 1950 e successivamente ampliato e ristrutturato, si trova in buone condizioni di mantenimento.

Condizioni generali: buone**Caratteristiche descrittive:****Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni (serramenti esterni):	serramenti con anta a battente in legno con vetro doppio e protetti in da persiane in legno
Infissi interni (porte interne):	anta a battente in legno
Porta d'ingresso	anta di tipo blindata
Pavim. Interna	Per l'immobile sono posate piastrelle ceramiche per la zona giorno (piano terra ed interrato) e le zone di servizio; in legno per la zona notte (piano primo)
Rivestimento	Per le zone di servizio (bagni e cucina) sono posati rivestimenti di tipo ceramico
Plafoni	stabilitura superiormente verniciata

Impianti:

Elettrico	<u>Impianto elettrico:</u> esistente <u>Tensione:</u> 220 W <u>Epoca di realizzazione/adequamento:</u> non verificabile <u>Impianto a norma:</u> non verificabile <u>Dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive:</u> non reperibile.
Termico	<u>Impianto termico:</u> esistente di tipo autonomo <u>Tipologia:</u> elementi radianti a parete <u>Epoca di realizzazione/adequamento:</u> non verificabile <u>Impianto a norma:</u> non verificabile <u>Dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive:</u> non reperibile
Scarichi	Non si riscontrano scarichi potenzialmente pericolosi

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per quanto attiene alla descrizione ed alla determinazione della consistenza, ci si è avvalsi della planimetria catastale allegata in scala 1:200, verificata durante il sopralluogo eseguito dallo scrivente. La superficie "lorda commerciale" dell'unità, misurata graficamente nella planimetria catastale allegata e pertanto da considerarsi indicativa è di circa **175,50 mq**, valutati al 100%, ivi compresi i muri di proprietà calcolati convenzionalmente in quota opportuna (muri comuni 1/2, balcone 25%).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Immobile				
Piano terra	sup lorda di pavimento	75,00	1,00	75,00
Portico	sup lorda di pavimento	25,00	0,35	8,50
Piano primo	sup lorda di pavimento	89,50	1,00	89,50
Balcone	sup lorda di pavimento	10,50	0,25	2,50
				175,50 mq

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI LOTTI**8.1 Criterio di stima:**

Sulla base di quanto sopra emerso a seguito delle ispezioni e dei rilievi eseguiti, nonché dalle risultanze dei colloqui informativi avuti con tecnici ed operatori locali ed alla consultazione del bollettino sulla "Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e Provincia", edito dalla Camera di Commercio nell'anno 2019, nonché da conoscenze personali nel settore, in riferimento altresì al quesito formulato dal G.E., considerato:

- che trattasi complessivamente di proprietà che potrebbe godere di **BUONA appetibilità** per il contesto urbano in cui è inserita, in **BUONO stato di conservazione**, dotata dei requisiti distributivi, morfologici ed illuminotecnici tipici degli spazi destinati a residenza. La valutazione della stessa è quindi in linea con la media dei valori unitari espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà consimili;
- che lo scrivente esperto, in riferimento anche al quesito del G.E., procederà alla determinazione del valore venale attuale della proprietà pignorata qui descritta, considerata **senza vincolo di locazione in corso**;
- che il perdurare della crisi economico-finanziaria globale continua a produrre sul mercato immobiliare una stasi delle transazioni. Il protrarsi dell'incertezza, nonostante la minor difficoltà d'accesso al credito e l'estrema selettività della liquidità disponibile, determinano la limitata mobilità degli operatori attivi, da cui deriva la carenza di concreti elementi di misurazione per stimare un reale livello di allineamento dei valori di mercato. Tale situazione condiziona il mercato immobiliare che risente di tale momento di difficoltà economica con la conseguenza di un lieve ribasso delle quotazioni e delle trattative.

- che il criterio estimativo adottato per la valutazione della proprietà esaminata è quello diretto o "a valore di mercato", che prevede la moltiplicazione della superficie "lorda commerciale" come in precedenza determinata, per i prezzi medi unitari espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà aventi caratteristiche consimili;
- che il valore di mercato 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.

8.2 Fonti di informazione:

- Catasto di Milano,
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2,
- Ufficio Tecnico del comune di SENAGO (MI),
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
 - ✓ Rilevazione prezzi di mercato anno 2019 Prezziario Imm.re di Milano e provincia
 - ✓ O.M.I. a cura dell'Agencia del Territorio - 1° semestre 2019

8.3 Valutazione corpi:

lotto 1 (sub.1)

Abitazione di tipo economico [A/3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento	223,00	€ 1.700,00	€ 379.100,00
Valore corpo			€ 379.100,00
Valore complessivo intero			€ 379.100,00

Riepilogo:

Immobile	Valore intero medio ponderale	Valore nuda proprietà
Immobile - Lotto 1	€ 379.100,00	€ 379.100,00

Adeguamenti e correzioni della stima:

- Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. € 18.955,00
- Riduzione del 0% per difficoltà alla vendita di quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore: € 0,00
- Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita (nessuna detrazione dovuta la fatto che il condominio è creditore procedente nella presente procedura): € 0,00
- Spese tecniche di regolarizzazione edilizio e/o catastale: € 4.100,00
- Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Prezzo base d'asta del lotto 1:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

- Prezzo di vendita della nuda proprietà nello stato di "libero": € 356.045,00
- Per arrotondamento: **€ 356.000,00**

lotto 2 (sub.2)

Abitazione di tipo economico [A/3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento	175,50	€ 1.700,00	€ 298.350,00
Valore corpo			€ 298.350,00
Valore complessivo intero			€ 298.350,00

Riepilogo:

Immobile	Valore intero medio ponderale	Valore nuda proprietà
Immobile - Lotto 2	€ 298.350,00	€ 298.350,00

Adeguamenti e correzioni della stima:

- Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. € 14.917,50
- Riduzione del 0% per difficoltà alla vendita di quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore: € 0,00
- Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita (nessuna detrazione dovuta la fatto che il condominio è creditore procedente nella presente procedura): € 0,00
- Spese tecniche di regolarizzazione edilizio e/o catastale: € 4.100,00
- Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Prezzo base d'asta del lotto 2:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

- Prezzo di vendita della nuda proprietà nello stato di "libero": € 279.332,50
- Per arrotondamento: **€ 279.500,00**

Allegati

ALLEGATO "A" - Apertura operazioni peritali
 ALLEGATO "B" - Atto di pignoramento
 ALLEGATO "C" - Atto di provenienza
 ALLEGATO "D" - Documentazione catastale
 ALLEGATO "E" - Verifica edilizia
 ALLEGATO "F" - Ispezione conservatoria
 ALLEGATO "G" - Verifica contratti di locazione
 ALLEGATO "H" - Rilievo fotografico
 ATTESTAZIONE INVIO PERIZIA

Milano, 04/12/2019

L'Esperto alla stima **Arch. Paolo Delfino**