

# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RGE n. 694/2021

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Marianna Galioto**

### RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Milano (MI) Via Monte Lungo n. 4



## INDICE SINTETICO

### Dati Catastali

#### Corpo A

Beni in Milano (MI) Via Monte Lungo n. 4 (già Via Jean Juares n. 21/C)

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 198 particella 266, subalterno 19.

### Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo occupato da terzi.

### Contratti di locazione in essere

Presente, registrato il 12/12/2017.

### Comproprietari

Nessuno.

### Continuità delle trascrizioni:

SI.

### Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 117.000,00

da occupato: € 106.000,00.



**LOTTO 001**  
**(Abitazione di tipo economico)**

**1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**

**CORPO: A**

**1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Milano (MI) – Via Monte Lungo n. 4 (già Via Jean Juares n. 21/C): appartamento ad uso abitazione di due locali e servizi posto al piano terzo, composto da ingresso, soggiorno con cucinino e balcone, camera, servizio igienico e con annesso un vano di cantina al piano interrato oltre il diritto alla proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni condominiali ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile.

**1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato**

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di XXXX nata a XXXX il XXXX CF: XXXX di stato civile nubile all'atto dell'acquisto (13/11/1995).

Eventuali comproprietari: nessuno.

**1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue: (all. 3)**

Intestati: **XXXX** Proprietà per **1000/1000**

dati identificativi: **fg. 198 part. 266 sub. 19**

dati classamento: z.c. 3 – Cat. A/3 – Cl. 1 – cons. 4 vani – sup. cat. 44 mq - rendita € 320,20

Indirizzo: Via Jean Juares n. 21 piano 3-S1

Dati derivanti da: - variazione del 9/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;  
- variazione dell'1/01/1992 per variazione del quadro tariffario;  
- impianto meccanografico del 30/06/1987.

**1.4. Coerenze**

A corpo, da nord in senso orario e con riferimento alla scheda catastale:

- dell'appartamento al piano terzo: dapprima vano ascensore e vano scala comuni indi cortile comune, appartamento di terzi, pianerottolo comune infine e, per chiudere, ancora vano ascensore;
- del vano di cantina al piano interrato: dapprima cantina di terzi indi corridoio comune, altra cantina di terzi, terrapieno infine e, per chiudere, ancora cantina di terzi.

Salvo errori e come meglio di fatto.

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

Il bene pignorato nella visura catastale, nel pignoramento e nella relativa nota di trascrizione viene localizzato in Via Jean Juares al civ. 21 corrispondente all'indirizzo originario di costruzione dell'immobile; oggi l'indirizzo aggiornato è Via Monte Lungo civ. 4 (vedasi cartografie allegato 2). Si potrà procedere ad una rettifica dell'indirizzo con presentazione di istanza di correzione all'Agenzia delle Entrate.



## DESCRIZIONE DEI BENI

### 1.1 Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Milano

Fascia/zona: Periferica/MONZA, CRESCENZAGO, GORLA, QUARTIERE ADRIANO - con riferimento alla suddivisione in zone riportata dalla Banca Dati delle quotazioni immobiliari pubblicata sul sito dell'Agenzia delle Entrate (*allegato 10*)

Destinazione prevalente degli immobili in zona: Residenziale.

Tipologia prevalente in zona: Abitazioni civili.

Tipologia dell'unità immobiliare pignorata: residenziale (abitazione di tipo economico).

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.

Servizi offerti dalla zona: negozi al dettaglio, bar, agenzie bancarie, supermercati, farmacie.

Principali collegamenti pubblici: a 550 m, in Via Petrocchi, fermata delle linee d'autobus 44, a 350 metri stazione di "Turro" della linea uno della metropolitana, a 1,2 Km Stazione ferroviaria di Greco.

Collegamento alla rete autostradale: a circa 6,5 km lo svincolo di "Cascina Gobba" della Tangenziale Ovest di Milano.

### 2.2 Caratteristiche descrittive esterne (all. 1)

Edificio di sette piani fuori terra oltre piano seminterrato ed interrato costruito nel 1960, presenta:

- struttura: in c.a. gettato in opera;
- tamponamenti: doppia muratura di laterizio;
- facciate: in parte rivestite in mattoni faccia a vista ed in parte intonacate e tinteggiate;
- accesso: da Via Monte Lungo attraverso portoncino in profilati di ferro e vetro;
- scala interna comune: a rampe parallele con gradini con pedate ed alzate rivestiti in marmo;
- condizioni generali dello stabile: sufficienti.

### 2.3 Caratteristiche descrittive interne (all. 1)

Appartamento ad uso abitazione al piano terzo composto da ingresso, soggiorno con cucinino e balcone, servizio igienico, camera e con annesso un vano di cantina al piano interrato. All'unità immobiliare compete la quota proporzionale degli enti comuni condominiali ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile.

#### Corpo A:

##### Abitazione

- esposizione: singola, ad est, su cortile interno;
- pareti: tinteggiate nell'ingresso, soggiorno e camera, in ceramica nel servizio igienico e nel cucinino;
- plafoni: tinteggiati;
- pavimenti: in marmette di cemento ed in piastrelle di ceramica (servizio igienico);
- infissi esterni: in profilati di alluminio e vetrocamera con tapparelle in PVC (soggiorno, camera e bagno) ed in ferro verniciato con vetri semplici (cucinino);
- porta d'accesso: porta rinforzata;
- porte interne: a soffietto;



- imp. citofonico: presente e funzionante;
- imp. elettrico: sottotraccia ma con fili esterni;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: centralizzato, condominiale, con caloriferi;
- imp. acqua calda sanitaria: autonomo con boiler elettronico posto in bagno;
- servizio igienico: attrezzato con lavandino, vasca, vaso e bidet, presenta finiture e sanitari correnti, in stato di degrado;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: m. 2,90 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: scarse, necessita di una sostituzione delle finiture e dei sanitari nel servizio igienico, delle finiture e del serramento nel cucinotto, della verifica dell'impianto elettrico in tutti i locali.

## 2.4 Breve descrizione della zona

Il fabbricato - in cui è compresa l'unità oggetto di pignoramento - è posto al civico 4 di Via Monte Lungo in zona periferica nord della Città di Milano (Q.re di Turro), nel lotto compreso tra Viale Monza, il Naviglio della Martesana ed il tracciato della ferrovia. La zona è completamente urbanizzata, dotata delle principali infrastrutture e dei servizi di primaria e secondaria necessità, posti a breve distanza; è facilmente raggiungibile da arterie viarie primarie attraverso Viale Monza; è ottimamente servita dai mezzi pubblici di superficie e dalla linea uno della metropolitana. Il contesto è caratterizzato da insediamenti residenziali di tipo condominiale risalenti agli anni '50/'60.

## 2.5 Certificazioni energetiche (all. 4):

L'appartamento risulta censito al catasto energetico al n. 15146-035594/13 del 27/11/2013 classe Energetica "G" con fabbisogno per la climatizzazione invernale di 203,74 kWh/m<sup>2</sup>a.

## 2.6 Certificazioni di conformità degli impianti

Non forniti in sede di sopralluogo.

## 2.7 Certificazioni di idoneità statica

Predisposto parzialmente nell'aprile 2020, a firma XXXX, con esito positivo con alcune prescrizioni su elementi secondari per mettere in sicurezza due balconi con distacco dello strato del copri-ferro e con limitazioni d'uso e prescrizioni per la verifica di alcuni davanzali delle finestre ai piani 5° e 6° che presentavo fessure. Per il completamento del CIS finale, nel biennio di prescrizione, il tecnico rimaneva in attesa di ricevere dal Comune di Milano la documentazione storica del fabbricato. Si allega lettera di consegna del 30.04.2020.

# 2 STATO OCCUPATIVO

## 3.1 Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 15 novembre 2021, è stato possibile accedere al bene grazie ai signor XXXX, conduttore che occupa l'immobile con la sua famiglia.

## 3.2 Esistenza contratti di locazione

Risulta un contratto di locazione in essere per il bene oggetto di procedura ed avente l'esecutata quale dante causa, come verificato presso l'Agenzia delle Entrate (all. 7).



Contratto registrato a Desio il 12/12/2017 al n. 8724 Serie 3T, per la durata di quattro anni con inizio dal 1/12/2017, tacitamente rinnovabile per altri quattro anni. Canone di locazione annuo pari a € 6.600,00 (€ 550,00/mese) oltre € 140,00/mese di anticipo di spese condominiali.

Il canone di locazione, senza le spese accessorie, porta ad un valore unitario pari a 13,75 €/mq/mese (dato da € 6.600,00 / 40 mq / 12 mesi) che risulta congruo in quanto allineato ai valori di locazione riportati dalla Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'OMI dell'Agenzia dell'Entrate per il 1° semestre 2021 per la zona ove è ubicato il bene (variabili da 4 a 5,8 €/mq/mese per abitazioni economiche in normale stato conservativo, da 8,9 a 13,50 €/mq/mese per abitazioni civili in normale stato conservativo, vedasi allegato 10)

## 4 PROVENIENZA (all. 4)

### 4.1 Attuali proprietari

XXXX – proprietà per la quota di 1/1 dal 13/11/1995 (ante ventennio)

In forza di atto di compravendita in autentica Dott. Francesco Maragliano Notaio in Milano in data 13/11/1995 rep. n. 67420/8320, registrato a Milano – Atti Pubblici il 28/11/1995 al n. 25171 Serie 1V e trascritto a Milano 1^ in data 28/11/1995 ai nn. 39948/27503.

A/c della signora XXXX.

Nota: con quest'atto viene ceduta la piena proprietà dell'immobile in Milano, Via Monte Lungo n. 4 (già Via Jean Juares 21/C), costituito da appartamento ad uso civile abitazione posto al piano terzo, composto da due vani e servizi, con annesso un vano di cantina posto al piano seminterrato, censito al NCEU al foglio 198 mappale 266 subalterno 19. E' compresa nella vendita le quote di comproprietà condominiali.

### 4.2 Precedenti proprietari

///.

## 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 6)

Dalla relazione notarile in atti, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano per immobile e per nominativo della debitrice (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio **(all. 6)**) alla data del 9/02/2022 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**

Nessuno.



Eventuali note: ///.

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

### • Iscrizioni

**Ipoteca volontaria** iscritta il 11/06/2001 ai nn. 34.674/7.358 derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito Notaio Bufano Maria in data 6/06/2001 rep. n. 168.260/3.157;

a favore di XXXX con sede in XXXX C.F.: XXXX;

contro XXXX nata a XXXX il XXXX C.F.: XXXX.

Importo ipoteca £ 200.000.000 (€ 103.291,38) di cui £ 100.000.000 (€ 51.645,69) di capitale; eventuale durata del vincolo: /// anni. Debitore non datore di ipoteca XXXX nato a XXXX il XXXX C.F.: XXXX.

Grava sulla piena proprietà dell'unità immobiliare in Milano (MI) Via Jean Juares n. 21, distinta al Catasto Fabbricati al fg. 198 mapp. 266 sub. 19.

Ipoteca rinnovata con **ipoteca in rinnovazione** iscritta a Milano 1^ il 26/05/2021 ai nn. 41.143/6.908 a favore di XXXX con sede a XXXX C.F.: XXXX, contro XXXX e con debitore non datore di ipoteca XXXX.

**Ipoteca giudiziale** iscritta a Milano 1^ il 15/03/2010 ai nn. 14.411/3.122 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Monza in data 10/03/2010 rep. n. 1.642/2.010

a favore del XXXX con sede in XXXX C.F.: XXXX

contro XXXX nata a XXXX il XXXX C.F.: XXXX

Importo ipoteca € 46.000,00 di cui € 39.561,78 di capitale.

Grava sulla piena proprietà dell'unità immobiliare in Milano (MI) Via Jean Juares n. 21 distinta nel Catasto Fabbricati al fg. 198 mapp. 266 sub. 19.

### • Pignoramenti

**Pignoramento** del 4/06/2021 rep. n. 7992 trascritto a Milano 1^ il 18/06/2021 ai nn. 48.492/34.038 contro XXXX per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore del XXX con sede in XXXX C.F.: XXXX.

Pignoramento trascritto sull'unità immobiliare in Milano (MI) – Via Jean Jaures n. 21 distinta nel Catasto Fabbricati al fg. 198 mapp. 266 sub. 19, per l'importo di € 3.993,86 oltre spese occorrente.

### • Altre trascrizioni

Non risultano.

Eventuali note/osservazioni: ///.

## 6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio del XXXX con sede in XXXX che ha fornito, in data 8/02/2022, le informazioni che seguono (**all. 9**)

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 17,95/1000

Millesimi di riscaldamento: /// (impianto centralizzato).

### 6.1 Spese di gestione condominiale



Si precisa che la gestione del condominio va dal 1° maggio al 30 aprile e che le somme sono state arrotondate.

Spese ordinarie annue di gestione immobile: € 1.120,00 (preventivo esercizio ordinario 2021/2022).

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:

- dall'1/05/2019 al 30/04/2020: € 1.455,00
- dall'1/05/2020 al 30/04/2021: € 2.278,00
- conguaglio al 30/04/2021: € 1.431,00.

Totale spese insolte al 30/04/2021: € 5.164,00.

Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute alla data dell'8/02/2022: € 42,45 per telecamere.

Cause in corso: nessuna oltre la presente.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non rilevate dal titolo di provenienza e dal Regolamento di Condominio.

Eventuali problematiche strutturali: non rilevate e non comunicate dall'Amministratore.

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 insolte 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.

## 6.2 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Non evidenziati. Copia del regolamento è allegato alla perizia, ad esso si rimanda per la descrizione delle parti comuni.

## 6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

L'unità immobiliare pignorata non è accessibile ai soggetti diversamente abili in quanto posta al piano terzo raggiungibile da vano scala ed ascensore accessibile dal piano rialzato.

# 7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del settembre 1967.

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Milano in "Tessuto urbano consolidato (TUC) - Tessuto urbano di recente formazione - Tessuti di rinnovamento urbano - Ambiti di rinnovamento urbano" e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli: nessuno.

## 7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Milano (all. 8):

In merito alla documentazione utile per attestare la conformità edilizia, la sottoscritta precisa di aver presentato, in data 22/04/2021 PG 633483, istanza di accesso agli atti di fabbrica e di avere visionato i relativi fascicoli presso l'Archivio di Via Gregorovius in data 3/02/2022, verificando che il fabbricato è stato edificato in forza di:

- Licenza per opere edilizie n. 3667 Atti 176335/30621/1959 rilasciata in data 1/10/1959 per la costruzione di un fabbricato di sette piani fuori terra ad uso abitazione. Integrata con disegni di variante in data 7/03/1968.

Il fascicolo edilizio degli atti di fabbrica è privo del Certificato di agibilità e del collaudo statico;





comprende la Relazione di 3° visita del 3/12/1968 con nulla osta al rilascio della licenza di occupazione.

## 7.2 Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme ai disegni di progetto allegati nel fascicolo degli atti di fabbrica.

## 7.3 Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme con quanto rappresentato sulla scheda catastale presentata in data 11/07/1961 (ultima planimetria in atti).

# 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 di alcune misure dei locali 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	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie raggugiata
Appartamento	mq	40	100%	40
Balcone	mq	3	50%	1,50
cantina	mq	2	25%	0,50
Totale				<b>42</b>

# 9 STIMA

## 9.1 Criterio di stima

La sottoscritta esperta, nella valutazione del bene immobile 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 è presentato il bene 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 del bene.

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 (all. 10)

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Periodo: 1° semestre 2021

Comune: Milano

Fascia/Zona: Periferica/MONZA, CRESCENZAGO, GORLA, Q.RE ADRIANO – D35

- valore mercato prezzo min. 2.750,00 / prezzo max. 4.200,00 (Euro/mq) per abitazioni di tipo civile (Cat. A/2) in ottimo stato conservativo;



- valore mercato prezzo min. 1.700,00 / prezzo max. 2.700,00 (Euro/mq) per abitazioni di tipo civile (Cat. A/2) in normale stato conservativo;
- valore mercato prezzo min. 1.750,00 / prezzo max. 2.650,00 (Euro/mq) per abitazioni di tipo economico (Cat. A/3) in ottimo stato conservativo;
- valore mercato prezzo min. 1.350,00 / prezzo max. 1.700,00 (Euro/mq) per abitazioni di tipo economico (Cat. A/3) in normale stato conservativo.

Eventuali immobili analoghi venduti nel periodo: non rilevati. Si evidenzia, la pubblicazione su Internet di varie offerte di vendita per appartamenti nella zona limitrofa a Via Monte Lungo tra le quali si considerano:

- un trilocale al civ. 7 di Via Jean Juares posto al piano rialzato di uno stabile risalente al 1965 con facciate in fase di ristrutturazione, composto da soggiorno con cucina a vista, due camere, doppi servizi e solaio di pertinenza, con impianto di riscaldamento centralizzato, ristrutturato, serramenti in alluminio con doppi vetri, proposto in vendita a € 269.000,00 per 75 mq; data annuncio 27/1/2022;
- un bilocale al civ. 3 di Via Tofane posto al piano primo di uno stabile risalente al 1900, ristrutturato, composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera, studio e bagno, con impianto di riscaldamento autonomo, cdz, serramenti in PVC e vetrocamera, in ottimo stato conservativo, proposto in vendita a € 310.000,00 per 58 mq; data annuncio 2/12/2021;
- un bilocale al civ. 149 di Viale Monza posto al 2° piano di uno stabile risalente al 1960, composto da ingresso su soggiorno, balcone, cucinotto, servizio igienico, camera con balcone e due ripostigli, con impianto di riscaldamento centralizzato, serramenti in profilati di alluminio e vetrocamera, in buono stato conservativo, proposto in vendita a € 245.000,00 per 58 mq; data annuncio 15/12/2021.

Considerato attendibile, in una trattativa di compravendita, un margine di sconto minimo pari al 10,00% tra l'offerta proposta ed il prezzo di compravendita, ponderate le caratteristiche dei comparabili con quelle del bene da valutare, si stima il valore unitario da attribuire al bene pignorato in 3.000,00 €/mq. Si allegano le offerte usate come comparabili e la tabella di valutazione.

### 9.3 Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione di tipo economico	A3	42,00	€ 3.000,00	€ 126.000,00
				<b>€ 126.000,00</b>

### 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



• <b>VALORE LOTTO 001</b>	€ 126.000,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 6.300,00
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	€ 0,00
• Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore la vendita è (€ 1.120,00 x2)	-€ 2.240,00

**Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO** € 117.460,00  
**arrotondato** € **117.000,00**

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Libero : € **117.000,00**

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato: € **106.000,00**

**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

Ricapitolare eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura: l'aggiudicatario dovrà farsi parte attiva per acquisire dall'amministratore del condominio le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute.

La sottoscritta Arch. Monica Correggi 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'esecutata a mezzo posta ordinaria.

Quanto sopra la sottoscritta 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: 13/02/2022

l'Esperta Nominata  
Arch. Monica Correggi

## ALLEGATI

- 1) **N. 15 fotografie** relative al sopralluogo del 15 novembre 2021.
- 2) **Stralcio cartografia di zona, vista aerea, mappa dei civici ed estratto mappa.**
- 3) **Documenti catastali:**
  - estratto di mappa foglio 198 mapp. 266;
  - scheda catastale dell'unità pignorata presentata in data 11/07/1961 (ultima scheda rasterizzata al 4/11/2021);
  - visura storica per immobile al Catasto Fabbricati dell'u.i. pignorata del 31/11/2021.
- 4) **Titolo di provenienza:**
  - atto di compravendita in data 13/11/1995 rep. n. 67420/8320 a rogito Dott. Francesco Maragliano Notaio in Milano.
- 5) **Certificati anagrafici:**



- n. 1 certificato anagrafico storico della debitrice rilasciato dal Comune di Milano in data 4/11/2021;
- n. 1 certificato cronologico di residenza della debitrice rilasciato dal Comune di Cavenago Brianza in data 9/11/2021;
- n. 1 certificato anagrafico di stato civile della debitrice rilasciato dal Comune di Cavenago Brianza in data 9/11/2021;
- estratto per riassunto di atto di matrimonio della debitrice rilasciato dal Comune di Cavenago Brianza in data 9/11/2021.

**6) Ispezioni ipotecarie:**

- n. 1 ispezione ipotecaria telematica per trascrizioni ed iscrizioni sul nominativo della debitrice dal 13/11/1995 (data di acquisto del bene pignorato) al 9/02/2022;
- nota di iscrizione ipoteca del 15/03/2010 nn. 14411/3122;
- n. 1 ispezione ipotecaria telematica per trascrizioni ed iscrizioni sul bene oggetto di pignoramento dal 2/05/1995 al 9/02/2022.

**7) Documenti per verifica locazione:**

- corrispondenza intercorsa con l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio DP Il Milano – UT Milano 3 in data 4/11/2021 e 10/11/2021;
- interrogazione richiesta di registrazione del 12/12/2017 n. 8724 Serie 3T e copia del relativo contratto di locazione ad uso abitativo con APE e scheda catastale dell'appartamento.

**8) Documenti regolarità edilizia ed urbanistica:**

- istanza di accesso agli atti del 22/11/2021 PG 633483;
- stralcio del fascicolo degli atti di fabbrica con Licenza per opere edilizie, 3° visita con disegni, tavole di progetto;
- stralcio PGT.

**9) Documenti condominio:**

- istanza presentata all'Amministratore del Condominio in data 22/11/2021 per verifica spese condominiali;
- risposta dell'Amministratore in data 8/02/2022 con allegati:
  - Regolamento di Condominio,
  - Riparto spese straordinarie telecamere,
  - Riparto consuntivo 20/21 e 19/20,
  - Riparto preventivo gestione 21/22;
- Lettera di consegna parziale del CIS del 30/04/2020 rilasciata dalla società XXXX.

**10) Documenti per valutazione:**

- Banca dati delle quotazioni immobiliari pubblicata sul sito dell'Agenzia delle Entrate per la zona periferica/Monza, Crescenzago, Gorla, Q.re Adriano (D35) del Comune di Milano relativa al 1° semestre 2021;
- n. 3 offerte di vendita pubblicate sul sito Immobiliare.it quali comparabili per la valutazione;
- tabella dei dati rilevati ed analisi dei prezzi marginali, per il calcolo del prezzo medio.

**11) Perizia privacy.**

