

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 994/2021

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. ssa Laura Cesira Stella** (ex ruolo dott. Puricelli)

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Milano, via Cino da Pistoia n. 9



Esperto nominato: Arch. Cristina Marchesi
Albo Architetti di Milano n. 14694 – Albo C.T.U. Tribunale di Milano n. 13360
e-mail:



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Bene in Milano Via Cino da Pistoia n. 9

Categoria: **A4** [Abitazione]

Dati Catastali: foglio **141**, particella **14**, subalterno **9**

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo occupato da terzi in forza di contratto di locazione prorogato sino al 31/07/2022 (si rimanda al Punto 3 della presente)

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: €103.000,00

da occupato: € 82.400,00



LOTTO UNICO

Unità immobiliare residenziale

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO A

1.1. Descrizione del bene

Unità immobiliare ad uso residenziale sita al piano secondo di un fabbricato condominiale di tipo a ringhiera ubicato in Via Cino da Pistoia n. 9 a Milano composta da due locali e bagno.

L'unità è risultata sprovvista di solaio/cantina pertinenziale.

1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di **piena proprietà** dell'immobile di:

██████████, nato a Milano (MI) il ██████████

1.3. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue (*all. N.1- Catasto*):

Intestato: ██████████, nato a Milano (MI) il ██████████ c.f. ██████████

proprietà per 1/1

dati identificativi: foglio **141**, particella **14**, subalterno **9**

dati classamento: cat. A/4; classe 3, Zona cens. 3, consistenza: 2,5 vani, Sup. Catastale 50 mq- Sup. Totale escluse aree scoperte: 50 mq; Rendita € 232,41

indirizzo: Comune di Milano, VIA CINO DA PISTOIA n. 9 Piano 2;

dati derivanti da:

- variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/02/2012 Pratica n. MI0122219 in atti dal 23/02/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 14367.1/2012);
- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 20/05/2002 Pratica n. 422561 in atti dal 20/05/2002 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 23405.1/2002);
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

1.4. Coerenze come da rogito: ballatoio comune, wc comune, cortile al mappale 15, cortile al mappale 181, altra unità immobiliare.

Salvo errori e come meglio in fatto ivi compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni, con i relativi oneri connessi, così come risulta dal titolo di provenienza

(*All. N.1 Catasto: estratto di mappa, visura catastale storica, scheda catastale in atti al NCEU del 23/02/2011*)

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

Nessuna.

2. DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona



In Comune di Milano

Caratteristiche zona: il fabbricato di cui è parte l'immobile in oggetto è situato in zona periferica nord di Milano- MAGGIOLINA, PARCO TROTTER, LEONCAVALLO (zona 9), in Via Cino da Pistoia n. 9, parallela di Via Fulvio Testi.

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi limitati;

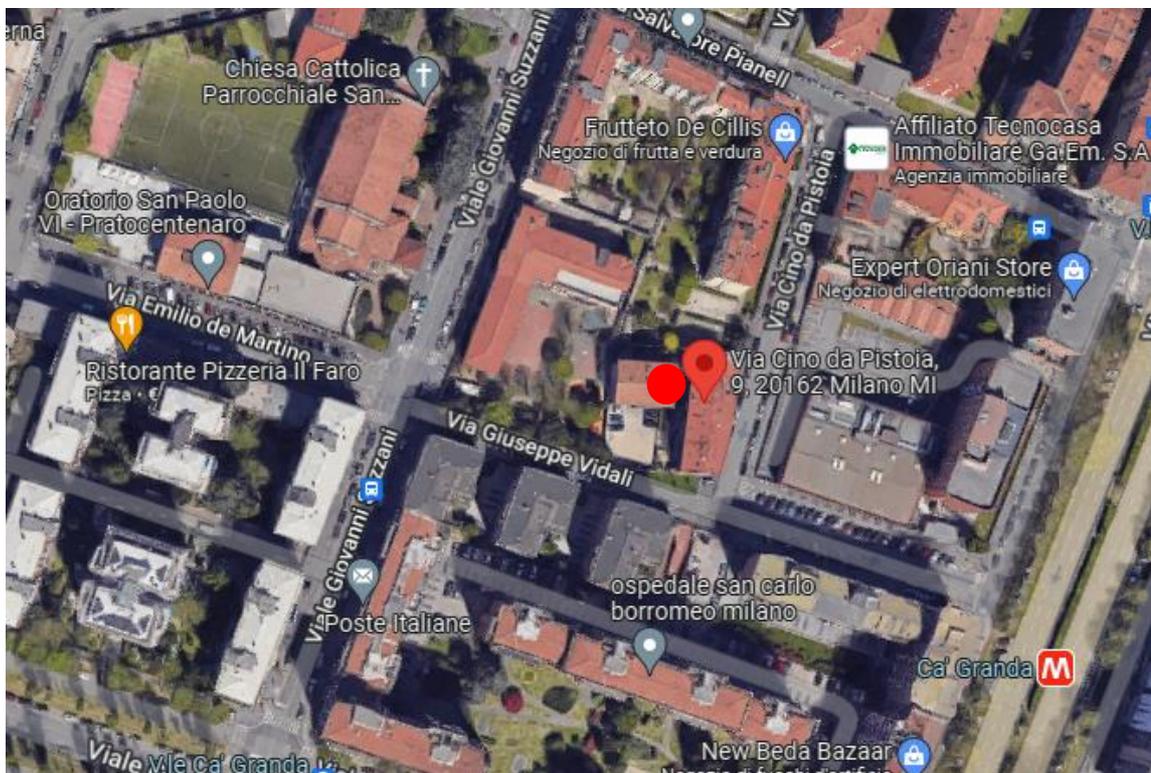
La zona è caratterizzata da una media densità edilizia a carattere prevalentemente residenziale di tipo economico, completamente urbanizzata ed allacciata a tutte le infrastrutture e servizi primari e secondari

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Principali collegamenti pubblici: discreti i collegamenti di mezzi pubblici di superficie attraverso le linee autobus 86 e 172, le linee tram 7 e 31 e sotterranei con la linea MM5 Ca' Granda nelle immediate vicinanze

Servizi offerti dalla zona: la microzona è mediamente dotata di tutti i servizi (negozi, uffici pubblici, banche, supermercati, centri sportivi, luoghi di culto e spazi verdi.)

Si segnala l'Ospedale Niguarda nelle immediate vicinanze.



2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 8 – Rilievo fotografico)

Il bene oggetto della presente è parte di un fabbricato condominiale di tipo popolare, realizzato nei primi anni del '900, posto in zona periferica nord di Milano, in Via Cino da Pistoia n. 9.

Il fabbricato, con accesso carraio e pedonale da via Cino da Pistoia, è composto da due corpi di fabbrica con tipologia a ballatoio (collegati tramite ballatoi comuni) costituiti da quattro piani fuori terra compreso il piano terra; il primo corpo affaccia sul fronte strada, il secondo ha affaccio su cortili interni. Il fabbricato corpo interno, di cui è parte il bene in oggetto, complessivamente, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in condizioni di conservazione e manutenzione modeste.

- facciate: intonacate e verniciate di colore terra di Siena e di colore grigio per tutto il piano terra in condizioni modeste necessitanti di manutenzione e ripristino porzioni di intonaco;



- cancello carraio e pedonale di primo accesso al fabbricato: cancello a singola anta battente in ferro con ulteriore cancello all'interno per assaggio pedonale in condizioni sufficienti;
- portoncino di ingresso al fabbricato: anta singola a battente in legno con sopra-luce vetrato e vetro in condizioni sufficienti;
- vano scala: gradini in beola e pianerottoli in piastrelle di graniglia con parapetti in ferro e bacchette a disegno semplice in condizioni modeste;
- ballatoi comuni: parapetti in ferro e bacchette a disegno semplice in condizioni sufficienti seppur datate;
- servizio di portineria: assente
- ascensore: assente
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni, dal sommario esame a semplice vista: modeste con facciate necessitanti di manutenzione e ripristino porzioni di intonaco.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 8 – Rilievo fotografico)

CORPO A

L'unità in oggetto è posta al piano secondo del fabbricato, con accesso da vano scala comune privo di ascensore e ballatoio comune, con doppia esposizione, a nord e a sud su cortili comuni.

È risultata composta, al momento del sopralluogo, da un locale giorno/cottura, una camera ed un bagno cieco (attrezzato con lavabo, vaso, bidet e piatto doccia). Altezza interna netta al controsoffitto mt. 2,80 circa.

L'unità è risultata sprovvista di solaio/cantina pertinenziale.

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si è presentata in stato di conservazione discreto/buono.

Per una descrizione più esaustiva si rimanda al rilievo fotografico all. N.8- Ril. fotografico.

Unità immobiliare

- esposizione: doppio affaccio, nord e a sud su cortili comuni;
- porta di accesso: portoncino a doppia anta a battente in legno di tipo semplice in condizioni sufficienti;
- infissi esterni: in alluminio con doppi vetri in condizioni nella norma; scuri in legno a protezione;
- porte interne: di tipo scorrevole interno muro in legno in condizioni nella norma (in bagno);
- pareti: intonacate e tinteggiate in condizioni nella norma; rivestimento in piastrelle di ceramica parete cottura ed in bagno in buone condizioni;
- pavimenti: in parquet di tipo prefinito in condizioni nella norma;
- plafoni e controsoffitti: intonacati e verniciati in condizioni nella norma
- impianto citofonico: presente;
- impianto elettrico: sotto traccia; a "semplice vista" a norma, tuttavia non si sono rivenute le certificazioni si consiglia pertanto verifica;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico a caloriferi di tipo autonomo alimentato da caldaia a gas: certificazioni non rivenute si consiglia pertanto verifica;
- impianto acqua calda sanitaria: prodotta da caldaia a gas: certificazioni non rivenute si consiglia pertanto verifica;
- altezza dei locali: H mt 2,80 circa



2.4. Certificazioni energetiche

CORPO A

L'immobile oggetto della presente, con impianto di riscaldamento Autonomo, è risultato sprovvisto, a seguito di consultazione al CEER, di Attestato di Prestazione Energetica in quanto l'APE con codice identificativo 1514602860012, registrato il 16/05/2012 e valido sino al 16/05/2022, è scaduto per decorrenza dei 10 anni del deposito nel CEER.

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite.

3. STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene:

Il sopralluogo al bene è avvenuto il 06/04/2022 (**all. 2-verbale di sopralluogo**).

La scrivente, in data 06/04/2022, unitamente al custode giudiziario ed al Sig. ██████ esecutato, si recava sul posto e procedeva ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale del bene in oggetto, con rilievo a vista e fotografico.

Il bene è risultato occupato dalla ██████ (assente al sopralluogo), come dichiarato dal Sig. ██████ a seguito di subentro (di precedente conduttore) nel contratto di locazione registrato nel 2019; il suddetto subentro ha validità dal 01/01/2022 fino al 31/07/2022 (vedasi successivo punto 3.2).

Si rimanda alla relazione del custode sul punto.

3.2. Esistenza contratti di locazione:

Dall'indagine effettuata presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate, alle date del 17/03/2022 e del 15/09/2022, non sono risultati esservi contratti di locazione/comodato, per l'immobile in oggetto, a nome del debitore quale dante causa, come da risposte ricevute dagli Uffici competenti.

- Successivamente, a seguito di ulteriore richiesta del 16/10/2022, l'Agenzia ha inviato alla scrivente il seguente contratto di locazione, dante causa l'esecutato, registrato anziormente al pignoramento:

- Contratto di locazione ad uso abitativo (ai sensi dell'art. 5, comma 1, della legge 9 dicembre 1998, n.431) n. 9916. serie 3T registrato presso l'Ufficio di Milano 2 in data 02/08/2019 a favore di ██████ ed ██████ - contratto di 2 anni, rinnovabile per egual periodo, valido dal 01/08/2019 al 31/07/2021 - canone annuo Euro 7.800,00, da corrispondersi in 12 rate di Euro 650,00 come da contratto ed interrogazione ricevuti dall'Agenzia delle Entrate (**all. 3- Interrogazione Agenzia Entrate**).

N.B: il suddetto contratto è stato oggetto di proroga sino al 31/07/2022 e subentro a favore della Sig. ra ██████ come anche appreso al sopralluogo), c.f. ██████, in data 01/01/2022. (**all. 3- Interrogazione Agenzia Entrate**).

- Si demanda all'III. GE per le determinazioni del caso
- La sottoscritta, al fine di rispondere al quesito postogli dal GE, ritiene congruo il suddetto canone di locazione.

(Ispezione agenzia entrate e risposta con contratto e registrazione dell'Ufficio competente, all. N.3 Interrogazione Agenzia Entrate)

4. PROVENIENZA

Dalla documentazione allegata agli atti di causa e dal certificato notarile in atti, facente stato alla data del 07/10/2021, al quale si fa completo riferimento per le trascrizioni e



iscrizioni, implementati dall'acquisizione del titolo di provenienza (**all. 4- Provenienze**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Milano 1, per nominativo e per immobile, alla data del 13/10/2022, (**all. 5-Ispezioni ipotecarie**) risulta quanto segue:

4.1. Attuale proprietà

- ✓ La piena proprietà del bene è pervenuta al Sig. ██████████ esecutato, per compravendita dal Sig. ██████████ con atto a rogito Notaio Luciano Quaggia di Milano in data 16/06/2010 rep. 22553/41094, **trascritto a Milano 1 in data 14/07/2010 ai nn. 42520/27048.**

Al quadro "D" della nota quanto segue:

"NELLA VENDITA E' COMPRESA UNA QUOTA DI COMPROPRIETA' DEGLI ENTI E SPAZI COMUNI DEL FABBRICATO AI SENSI DELL'ARTICOLO 1117 CODICE CIVILE. SI PRECISA CHE IL SIGNOR ██████████ E' NATO A ██████████ (EGITTO)".

Si rimanda al suddetto atto per conoscenza di tutto quanto in esso contenuto.

(copia conforme atto ricevuta a titolo oneroso dal notaio rogante + nota di trascrizione estratta dalla scrivente, **all. N. 4- Provenienze**)

4.2. Precedenti proprietà

- ✓ Al Sig. ██████████ la piena proprietà dell'immobile in oggetto è pervenuta dalla Sig. ra ██████████ per compravendita con atto a rogito Notaio Giovanni Averoldi di Monza in data 05/06/2002 rep. 89584/23667, **trascritto a Milano 1 in data 12/06/2002 ai nn. 39097/24577;**
- ✓ alla Sig. ra ██████████ la piena proprietà dell'immobile in oggetto è pervenuta dal Sig. ██████████ per compravendita con atto a rogito Notaio Guido Solaro di Desio in data del 10/03/1992 rep. n. 24295/61532, **trascritto a Milano 1 in data 25/03/1992 ai nn.12341/8505.**

(note di trascrizioni estratte dalla scrivente, **all. N. 4- Provenienze**)

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla documentazione allegata agli atti di causa e dal certificato notarile in atti, facente stato alla data del 07/10/2021, al quale si fa completo riferimento per le trascrizioni e iscrizioni, implementati dall'acquisizione del titolo di provenienza (**all. 4- Provenienze**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Milano 1, per nominativo e per immobile, alla data del 13/10/2022, (**all. 5-Ispezioni ipotecarie**) risulta quanto segue:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**
Nessuna
- **Misure Penali**
Nessuna
- **Convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**
Nessuna
- **atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**
Nessuna



Eventuali note/osservazioni: nessuna

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

▪ Iscrizioni

Ipoteca volontaria Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario **Iscritta a Milano 1 in data 14/07/2010 ai nn. 42521/9433**, atto del 16/06/2010 rep. 225535/41095 a rogito Notaio Luciano Quaggia di Milano, a favore di [REDACTED] con sede in Milano (MI) c.f. [REDACTED], a carico dell'esecutato, [REDACTED], per la quota di 1/1, gravante sulla piena proprietà dell'immobile in oggetto.

Importo capitale Euro 115.000,00

Importo complessivo Euro 172.500,00

Tasso interesse annuo 2,2%

Durata: 30 anni

• Pignoramenti

Pignoramento del 28/08/2021 rep. 12417, **trascritto a Milano 1 in data 05/10/2021 ai nn. 76960/53473** promosso da [REDACTED] sede ROMA c.f. [REDACTED] contro l'esecutato, [REDACTED], per la quota di 1/1, gravante sulla piena proprietà dell'immobile in oggetto.

(Duplo Nota di trascrizione del pignoramento; **all. 5-Ispezioni ipotecarie**)

• Altre trascrizioni

Nessuna

Eventuali note/osservazioni: nessuna

▪ Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti

Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie per nominativo e per immobile alla data del 13/10/2022 (**all. 5-Ispezione ipotecaria**) e rispetto al certificato speciale in atti non ha rilevato ulteriori formalità/gravami.

(ispezione Agenzia Territorio Milano 1 mediante servizio di consultazione telematica per nominativo e per immobile + sintetico e note estratte dalla scrivente, **all. N.5-Ispezioni ipotecarie**)

6. DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

La scrivente ha provveduto a richiedere a mezzo mail all'amministrazione del condominio, Studio [REDACTED] la posizione debitoria per l'immobile in oggetto, relativa all'anno in corso e all'anno solare precedente, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, copia del regolamento condominiale, indicazioni dei millesimi dell'unità, 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.

6.1. Spese di gestione condominiale

Si riporta la scarsa collaborazione dell'amministratore di condominio il quale, come da riscontro mail del 12/10/2022, a seguito delle richieste della scrivente, ha risposto che avrebbe fornito i dati richiesti esclusivamente a titolo oneroso, pur nell'ambito di una procedura esecutiva con quesito specifico del GE.

La scrivente pertanto, per non gravare la procedura di ulteriori costi, ha chiesto al Sig. [REDACTED] ha
esecutato, eventuale documentazione condominiale in Suo possesso; il sig. [REDACTED] ha



gentilmente fornito alla scrivente la situazione rateale alla data del 03/10/2022, da lui precedentemente richiesta all'amministratore (**all. 6- Informazioni condominiali**); la scrivente riporta tali dati così come ricevuti, demandando all'Ill. GE per eventuali determinazioni.

Spese scadute:

Gestione dal 01/01/2021 al 31/12/2021: euro 168,94 (come da situazione rateale fornita dall'amministratore all'esecutato);

Gestione dal 01/01/2022 al 31/12/2022: euro 706,70 (come da situazione rateale fornita dall'amministratore all'esecutato);

Tot. Biennio: Euro 875,64

Spese di gestione:

Spese medie annue: Euro 1.170,00 circa (come desunte dalla situazione rateale fornita dall'amministratore all'esecutato)

Il legale dell'esecutato ha inoltre gentilmente fornito alla scrivente la tabella millesimale ed il regolamento di Condominio; pertanto:

Millesimi proprietà: 17,9272 (come da tabella millesimale fornita dal legale dell'esecutato)

Si allega infine il Regolamento di Condominio alla cui lettura si rimanda

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

(mail di richiesta all'amministratore del condominio, mail di risposta; documentazione ricevuta dall'esecutato e dal Suo legale; all. N.6- Informazioni condominiali)

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Si rimanda al Regolamento di Condominio

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

no

7. REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto risulta azionato, da vigente PGT del Comune di Milano, in ADR Ambiti contraddistinti da un disegno urbanistico riconoscibile (Titolo II Capo IV Tessuti urbani compatti a cortina (Art. 21. 2)

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. N. 7- Pratiche edilizie):

Il fabbricato di cui è parte l'immobile in oggetto è stato edificato anteriamente al 1 settembre 1967, in virtù dei seguenti titoli edilizi, come rinvenuti dagli uffici del Comune di Milano a seguito di istanza accesso atti edilizi per la visione del fascicolo relativo agli atti di fabbrica con i tipi grafici (Licenza di Edificazione del fabbricato ed eventuale Abitabilità) e per le eventuali pratiche per modifiche effettuate successivamente per il fabbricato ed il bene in oggetto.

- Per quanto riguarda gli atti di fabbrica del fabbricato con eventuale certificato Abitabilità/Occupazione relativi ai piani terra, primo e secondo (ove è ubicata l'unità in oggetto) nulla è stato rinvenuto dagli Uffici (come da lettera ricevuta all. N. 7 - Pratiche edilizie).

Gli Uffici preposti hanno unicamente rinvenuto (e messo a disposizione della scrivente)



documentazione relativa al piano terzo (sopralzo) del fabbricato, come segue:

- Licenza di Occupazione N.637 – Atti n. 157692/34840 rilasciata dal Comune di Milano in data 28/06/1928 per “sopralzo”, visto il “Decreto del 20/07/1927 n 96002 del 1927 con cui fu autorizzata la costruzione di locali di compendio della casa n. 9 via Cino da Pistoia già via Agricoltura 8” + Relazione di terza visita;

Note: si riporta tuttavia che nei tipi grafici allegati alla suddetta Licenza è rappresentato anche il piano secondo con l'immobile oggetto della presente nella sua originaria composizione e consistenza.

N.B.: la scrivente non si assume responsabilità su quanto prodotto e/o per le informazioni mancanti o incomplete ricevute dagli uffici preposti

- Successivamente, per l'immobile in oggetto, è stata presentata presso il Municipio 9 di Milano (Consiglio di Zona) e rinvenuta dalla scrivente, a seguito di ulteriore accesso atti, la seguente pratica edilizia:
 - ◆ DIA per opere interne del 07/07/2010 - PG N. 544523/2010 + Fine Lavori e Collaudo per le seguenti opere:” Demolizione e costruzione di tavolati interni- adeguamento impianti tecnologici- finiture interne”.

Note: la suddetta pratica edilizia con tipi grafici è stata inviata via PEC in formato digitale alla scrivente dagli uffici preposti del Consiglio di Zona 9; la scrivente, pertanto, non si assume responsabilità per quanto ricevuto nonché per eventuali informazioni mancanti o incomplete ricevute dagli uffici preposti.

(Istanza accesso atti, Licenza del 1928 citata + stralcio tipi grafici significativi; lettera ricevuta dal comune; DIA del 2010 ricevuta telematicamente dal consiglio di Zona 9; **all. N.7- Pratiche edilizie**)

7.2. Conformità edilizia:

Alla data del sopralluogo (06/04/2022) il bene in oggetto è risultato sostanzialmente corrispondente ai tipi grafici allegati ai titoli alla DIA del 2010 (tenendo conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta), a meno di mancato posizionamento di porta scorrevole atta a disimpegnare correttamente la zona cottura dal bagno.

Il futuro aggiudicatario potrà provvedere quindi, con una semplice opera di falegnameria, al riposizionamento della suddetta porta.

Costi stimati indicativi Euro 1.000,00.

7.3. Conformità catastale

Alla data del sopralluogo (06/04/2022) il bene in oggetto è risultato sostanzialmente corrispondente alla scheda catastale presentata al N.C.E.U. in data 23/02/2011 (tenendo conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta).

8. CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

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



destinazione CORPO A	U.M.	sup. lorda circa	coeff.	superficie omogeneizzata
unità	mq.	50,0	100%	50,0
		50,0		50,0
		mq. lordi		mq. commerciali

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

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

9. STIMA

9.1. Criterio di stima:

La sottoscritta esperta, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, della tipologia dell'intero compendio, dell'esposizione e del piano, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle destinazioni urbanistiche dei beni, della conformità edilizia e catastale, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale.

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

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

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

9.2. Fonti d'informazione e parametri estimativi

Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella microzona per tipologie consimili, portale aste tribunale di Milano per immobili in zona; borsinoimmobiliare.it, compravendite recenti nel medesimo fabbricato;

- Osservatori del mercato:
 - AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) 2° semestre 2021 – zona D36 – Periferica/MAGGIOLINA, PARCO TROTTER, LEONCAVALLO

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, 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:

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale circa	Valore mq.	Valore Complessivo
Unità imm. P. 2	A4	50,0	€ 2.200,00	€ 110.000,00
				€ 110.000,00

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.

LOTTO UNICO

• Valore	€ 110.000,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi:	-€ 5.500,00
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 1.000,00
• Spese condominiali insolute - importi relativi all'anno in corso e precedente come da situazione rateale alla data del 03/10/2022 inviata dall'amministratore all'esecutato	-€ 875,64
	€ 102.624,36

Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni LIBERO	€ 103.000,00 <i>arrotondato</i>
Prezzo base d'asta LOTTO al netto delle decurtazioni OCCUPATO	€ 82.400,00

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.

10. GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Congruo

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non ricorre il caso

12. CRITICITA' DA SEGNALARE

/



La sottoscritta Arch. Cristina Marchesi 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 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 osservanza
Milano, 17/10/2022

l'Esperto nominato
arch. Cristina Marchesi

ALLEGATI

Allegati N.1- Catasto

estratto di mappa, visura catastale storica, scheda catastale in atti al NCEU

Allegati N. 2-Verbale di sopralluogo

Verbale del Custode

Allegati N. 3- Interrogazione Agenzia Entrate

Ispezione agenzia Entrate e risposte dell'Ufficio competente con contratto e registrazione

Allegati N. 4- Provenienze

copia atto ricevuta dal notaio rogante + note di trascrizioni estratte dalla scrivente

Allegati N. 5-Ispezioni ipotecarie

ispezione Agenzia Territorio Milano 1 mediante servizio di consultazione telematica per nominativo e per immobile + sintetico e note estratte dalla scrivente+ Duplo Nota di trascrizione del Pignoramento

Allegati N. 6- Informazioni condominiali

mail di richiesta all'amministratore del condominio, mail di risposta; situazione rateale alla data del 03/10/2022 + tabella millesimale e Regolamento di Condominio ricevuti dall'esecutato e dal suo legale.

Allegati N. 7- Pratiche edilizie

Istanze accesso atti, Licenza edilizia del 1928 con relazione di terza visita + stralcio tipi grafici significativi, lettera ricevuta dal comune; DIA del 2010 ricevuta telematicamente dal consiglio di Zona 9

Allegati N. 8 – Rilievo fotografico

Fotografie esterne ed interne

