

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG 504/2022

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. ssa Caterina Trentini**

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO: Unità immobiliare residenziale con cantina in Milano

Via Faravelli n. 18



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 Luigi Giuseppe Faravelli n. 18

Categoria: **A3** [Abitazione]

Dati Catastali: foglio **258**, particella **89**, subalterno **19**

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo libero

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 349.000,00

LOTTO UNICO

Unità immobiliare ad uso residenziale con cantina

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**CORPO A****1.1. Descrizione del bene**

Unità immobiliare ad uso residenziale sita in Comune di Milano, Via Faravelli n. 18, composta da un corridoio di ingresso, un locale giorno (con predisposizione angolo cottura), una camera, un bagno finestrato con antibagno, un ripostiglio ed un balcone con annesso un vano di cantina al piano secondo interrato.

1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

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

██████████ con sede in Quarto (NA) c.f. ██████████

Note: ██████████ con sede in Quarto (NA) c.f. ██████████ è presente in anagrafe tributaria anche come ██████████ con sede in MILANO (MI) c.f. ██████████

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

Intestato:

██████████ Sede in MILANO (MI) c.f. ██████████ proprietà per 1/1

dati identificativi: foglio **258**, particella **189**, subalterno **19**

dati classamento: cat. A/3; classe 5; zona cens. 2- consistenza 4 vani; sup. catastale tot. 71 mq; sup. catastale escluse aree scoperte 70 mq, rendita € 640,41

indirizzo: Milano, VIA LUIGI GIUSEPPE FARAVELLI n. 18 Piano 7-S2

dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/10/2013 Pratica n. MI0532845 in atti dal 15/10/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 114695.1/2013)
- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 15/10/2012 Pratica n. MI0750987 in atti dal 15/10/2012 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 80665.1/2012);
- VARIAZIONE del 24/04/2001 Pratica n. 427876 in atti dal 24/04/2001 RETTIFICA MAPPALE ERRATO (n. 18044.1/2001);
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

1.4. Coerenze da nord in senso orario:

dell'abitazione: altra proprietà (altro stabile), cortile di altra proprietà, cavedio con enti comuni (vano scale, pianerottolo d'accesso e vano ascensore), unità di terzi, Via Traiano. 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;

della cantina: altra proprietà (altro stabile), altra proprietà, cantina di terzi, corridoio comune d'accesso.

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.

Note: si precisa che le coerenze riportate nell'atto di provenienza del 1986 fanno riferimento alla precedente scheda catastale del 1959 in cui l'indicazione del nord era errata.

(**All. N.1 Catasto**: estratto di mappa, visura catastale storica, scheda catastale in atti al NCEU del 15/10/2012 + scheda precedente del 11/03/1959)

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 il bene in oggetto è ubicato in Via Luigi Giuseppe Faravelli n. 18, zona Semicentrale (SEMPIONE, PAGANO, WASHINGTON) nord-ovest della città (zona 8), in prossimità del quartiere "City Life".

Area urbanistica: a traffico locale con limitata possibilità di parcheggio.

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

Caratteristiche zone limitrofe: prevalentemente residenziale e direzionale

Principali collegamenti pubblici: buoni i collegamenti di mezzi pubblici di superficie (linee tram 1 e 19, linee autobus 48 e 78) e sotterranei nel raggio di 1 km (MM5 Portello).

Servizi offerti dalla zona: La zona è completamente urbanizzata ed allacciata a tutte le infrastrutture e servizi primari e secondari, con presenza di negozi e supermercati per la distribuzione al dettaglio in tutti i principali settori merceologici, scuole, centri sportivi, chiese e zone a verde. Si segnalano nelle immediate vicinanze: il centro commerciale Portello ed il centro commerciale City Life Shopping District.



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

Il bene oggetto della presente è parte di un fabbricato condominiale realizzato all'inizio degli anni '60 posto in Comune di Milano, in Via Luigi Giuseppe Faravelli n. 18, zona semicentrale (SEMPIONE, PAGANO, WASHINGTON) nord-ovest della città, con carattere prevalentemente residenziale.

Il fabbricato, ubicato ad angolo tra Via Faravelli e Via Traiano e con affaccio su Piazzale Stefano Turr, ha coperture a falde ed è composto da un corpo di fabbrica a pianta rettangolare costituito da nove piani fuori terra, compreso il piano terra, oltre ad un piano seminterrato ed un piano interrato ad uso cantine.

- Facciate: intonacate e tinteggiate di colore chiaro con porzioni color giallo e blu in corrispondenza dei balconi e degli sfondati in condizioni nella norma;
 - portone accesso fabbricato: ad anta a battente oltre sopra luce in alluminio e vetro in condizioni nella norma;
 - rampa ingresso al fabbricato: rivestita in marmo in condizioni nella norma, priva di servoscala
 - rampa vano scala comune: rivestita in marmo in condizioni nella norma;
 - ascensore: presente;
- Note: è tuttavia presente una prima rampa di scala all'ingresso priva del necessario servoscala per il superamento delle barriere architettoniche.
- servizio di portineria: presente (al mattino)
 - condizioni generali dello stabile e delle parti comuni, dal sommario esame a semplice vista: nella norma/discrete.

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

CORPO A- Abitazione

L'unità in oggetto, attualmente utilizzata a "foresteria", è posta al piano settimo del fabbricato, con accesso da vano scala comune, dotato di ascensore, e con doppio affaccio, su cortile di altra proprietà e su Via Traiano; è risultata composta, al momento del sopralluogo, da un corridoio di ingresso, un locale giorno (con predisposizione angolo cottura), una camera, un bagno finestrato con antibagno (attrezzato con lavabo ed attacchi lavatrice l'antibagno e con vaso, bidet e piatto doccia il bagno), un ripostiglio ed un balcone.

Note: si riporta che originariamente il locale giorno era suddiviso in due locali (soggiorno e cucina) con attacchi "blocco cucina" lungo la parete sinistra confinante con unità di terzi, come da scheda precedente del 1959 e fotografie allegate alla Cial del 2011 per modifiche interne (vedi punto 7.1).

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in stato di conservazione e manutenzione discreto ed in ordine.

Al piano cantinato (secondo interrato) è ubicata la cantina pertinenziale.

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

N.B: Si segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato (in via esemplificativa ma non esaustiva mobili-lavabo, box doccia, split, porte, placchette imp. elettrico ecc.) potrebbe non essere disponibile all'immissione in possesso perché precedentemente asportato

Abitazione

- esposizione: doppio affaccio a sud-ovest su Via Traiano (ed oltre Piazzale Turr) ed a nord-est su cortile di altra proprietà;
- porta di accesso: di tipo blindato pannellata in legno sulle due facce in condizioni nella norma;
- infissi esterni: in pvc con doppi vetri in condizioni nella norma;

- sistema di oscuramento: tapparelle;
- porte interne: tipo a battente in legno di colore bianco in condizioni nella norma;
- pareti: normalmente tinteggiate in condizioni nella norma; in ceramica in bagno in condizioni nella norma;
- plafoni: normalmente tinteggiati in condizioni nella norma;
- pavimenti: in parquet color noce di tipo laminato in buone condizioni; in piastrelle di ceramica in bagno in condizioni nella norma;
- impianto video-citofonico: presente;
- impianto elettrico: sottotraccia; non si sono rivenute le certificazioni si consiglia pertanto verifica;
- impianto idrico: sottotraccia;
- impianto termico: riscaldamento centralizzato a pannelli a pavimento;
- impianto di condizionamento: presente predisposizione di tipo a split (macchina esterna sul balcone);
- acqua calda sanitaria: boiler elettrico ubicato in bagno; certificazioni non rinvenute si consiglia verifica;
- altezza dei locali: H mt 2,90 circa

Cantina

- porta: in metallo in condizioni sufficienti;
- pavimenti: in piastrelle
- altezza del locale: H mt 2,37 circa

2.4. Certificazioni energetiche

CORPO A

L'immobile oggetto della presente con impianto di riscaldamento centralizzato è risultato, a seguito di consultazione al CEER, sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica in quanto l'APE, con Codice identificativo 1514603095412, registrato il 30/05/2012 e valido sino al 30/05/2022, è risultato 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 10/11/2022.

La scrivente, in data 10/11/2022, si recava sul posto alla presenza del Custode nominato e procedeva ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale del bene in oggetto con rilievo metrico, a vista e fotografico.

Il bene è risultato libero seppur arredato

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, alla data 18/11/2022, non risultano in essere contratti di locazione/comodato, per l'immobile in oggetto, a nome del debitore quale dante causa (**all. 3- Interrogazione Agenzia Entrate**)

(Ispezione agenzia entrate e risposta 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 01/06/2022, 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 29/12/2022, (**all. 5-Ispezioni ipotecarie**) risulta quanto segue:

4.1. Attuale proprietà

- ✓ La piena proprietà del bene è pervenuta alla [REDACTED], eseguita, per compravendita dai Sigg. ri [REDACTED] e [REDACTED] in [REDACTED] con atto a rogito Notaio Gaudenzio Traspadini di Milano in data 30/07/1986 rep. 43972/7029, **trascritto a Milano 1 in data 07/08/1986 ai nn. 36051/26844.**

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

(copia conforme atto reperita presso l'Archivio Notarile di Milano + nota di trascrizione estratta dalla scrivente, **all. N. 4- Provenienze**)

(nota di trascrizione estratta 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 01/06/2022, 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 29/12/2022, (**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 giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo Iscritta a Milano 1 in data 14/05/2019 ai nn. 35837/6029, atto del Tribunale di Roma del 25/07/2013 rep. 39313/2013, a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] c.f. [REDACTED] a carico di [REDACTED] eseguita, per quota di 1/1, gravante sulla piena proprietà dell'immobile oggetto della presente.

Importo capitale Euro 662.963,56

Importo complessivo Euro 850.000,00
 Interessi: Euro 154.036,44
 Spese: Euro 33.000,00
 Durata /

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 04/05/2022 rep. 11205, trascritto a Milano 1 in data 01/06/2022 ai nn. 43850/30567 promosso da [redacted] sede in [redacted], c.f. [redacted] contro l'esecutata, [redacted] con sede in [redacted] c.f. [redacted] per la quota di 1/1, gravante sulla piena proprietà dell'immobile oggetto della presente.

(Duplo Nota di trascrizione del pignoramento; **all. 5-Ispezione ipotecaria**)

- **Altre trascrizioni**

Nessuna

Eventuali note/osservazioni: nessuna

- **Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti**

Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie per nominativi e per immobile alla data del 29/12/2022 (**all. 5-Ispezione ipotecaria**) e rispetto al certificato ipotecario 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-Ispezione ipotecaria**)

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, come da riscontro con documentazione allegata ricevuta sempre a mezzo mail, nonostante numerosi solleciti solo in data 20/12/2022, dall'amministratore, alla cui lettura si rimanda (**all. 6- Informazioni condominiali**), quanto segue:

Spese scadute:

"le pendenze dell'unità in oggetto per l'anno in corso (gestione ordinaria 2022-2023), al netto delle spese personali, ammontano ad Euro 2.357,60, pari all'ammontare delle rate emesse e già scadute (vedasi allegato), a cui va aggiunta la quota, in base ai mm di proprietà, della redazione Cis (deliberato nell'ultima Assemblea per un importo pari ad Euro 2.900,00 oltre Iva di legge), che ammonta ad Euro 138,00; le pendenze per l'anno precedente (gestione ordinaria 2021-2022) ammontano ad Euro 1.387,00 (vedasi allegato)".

Tot. biennio (anno in corso ed anno solare precedente): Euro 3.882,60

Spese di gestione:

Spese medie annue: Euro: 3.000,00 circa (come riferite dall'amministratore)

Millesimi proprietà: 39,000 (come da tabella millesimale ricevuta dall'amministratore)

Si riporta inoltre (risposte amministratore in rosso) quanto segue:

- indicazioni delle **spese medie** condominiali annue (circa) per l'immobile; Circa 3.000,00 Euro l'anno

Chiedo inoltre:

- se per caso sono in corso cause condominiali/private di qualche tipo; NO
- se l'unità pignorata è per caso oggetto di problematiche condominiali o con i vicini: NON MI RISULTA
- se per il fabbricato vi sono in programma interventi di manutenzione straordinaria: SI, ANCORCHE' NON DELIBERATI, TRA I QUALI FIGURA ANCHE IL RINNOVO CPI E MANUTENZIONI SUI BALCONI
- se per caso nel fabbricato, se di sua conoscenza, è presente eternit/amianto (ad esempio coibentazioni tubature cantine/solai, copertura tetto, ecc..) e nel caso se sono in programma interventi NON MI RISULTA
- copia del Certificato di idoneità statica (CIS), se redatto: il CIS E' STATO DELIBERATO NELL'ULTIMA ASSEMBLEA, MA NON ANCORA PRODOTTO

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 delibera

(mail di richiesta all'amministratore del condominio, mail di risposta + documenti allegati e Regolamento di Condominio; **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 azzonato da vigente PGT del Comune di Milano in ADR Ambiti contraddistinti da un disegno urbanistico riconoscibile (Titolo II- Capo V)- 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 eventuali modifiche effettuate successivamente per il fabbricato e per il bene in oggetto.

- Licenze di Occupazione N. 56 e N. 55 – Atti n. 13076/21856/1961- rilasciate dal Comune di Milano alla [REDACTED] in data 16/01/1963 per lo stabile di Via Faravelli n. 18 e Via Faravelli n. 16 viste le licenze edilizie in data 21/7/56; 7/9/57 e 29/11/60 (atti n. 239412/5122/55; 206941/47452/56; 202284/37303/60) + Certificato di Collaudo;
- Licenza di Occupazione N. 54 – Atti n. 13076/21856/1961- rilasciata dal Comune di Milano alla [REDACTED] in data 16/01/1963 per lo stabile di Piazza Turr n. 2 vista la licenza edilizia in data 12/4/56 (atti n. 233827/39967/1955).

Successivamente, per l'immobile in oggetto, è stata presentata presso il Municipio 8 di Milano (Consiglio di Zona) e rinvenuta dalla scrivente, a seguito di ulteriore accesso atti, la seguente pratica edilizia:

- ❖ CIAL (comunicazione inizio attività edilizia libera) per opere interne del 24/06/2011 - PG N. 475605000/2011 Progressivo n° 8149/2011 + Relazione asseverata.

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

(Istanza Accesso atti, Licenze di costruzione fabbricato sopra citate + stralcio tipi grafici significativi + Certificato di collaudo; CIAL per opere interne del 24/06/2011 - PG N. 475605000/2011 Progressivo n° 8149/2011 ricevuta via PEC dagli Uffici preposti; all. N.7- Pratiche edilizie)

7.2. Conformità edilizia + 7.3 Conformità catastale:

Alla data del sopralluogo (10/11/2021) il bene in oggetto è risultato sostanzialmente corrispondente ai tipi grafici allegati alla CIAL del 2011 (tenendo conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta) ed alla scheda catastale presentata al N.C.E.U. in data 15/10/2012 (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 imm. P.7	mq.	66,6	100%	66,6
balcone	mq.	5,6	30%	1,7
cantina P.S2	mq.	5,3	25%	1,3
		77,5		69,6
		mq. lordi		mq. commerciali
				arrotond. 70,00 mq

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 e nel medesimo fabbricato, portale aste tribunale di Milano per immobili in zona; borsinoimmobiliare.it, valori compravendite recenti nel medesimo fabbricato.

- Osservatori del mercato di Milano:
 - AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) 1° semestre 2022– zona C17– Semicentrale/SEMPIONE, PAGANO, WASHINGTON

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
Abitazione economica	A3	70,0	€ 5.300,00	€ 371.000,00

€ 371.000,00

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	€ 371.000,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi:	-€ 18.550,00
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	€ 0,00
• Spese condominiali insolute importi relativi all'anno in corso e precedente come ricevute dall'amministratore	-€ 3.882,60
	€ 348.567,40

Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni LIBERO	€ 349.000,00 arrotondato
Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni OCCUPATO (non ricorre il caso)	€ 0,00

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

Non ricorre il caso

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, 29/12/2022

l'Esperto nominato
arch. Cristina Marchesi

ALLEGATI

Allegati N.1- Catasto

estratto di mappa, visura catastale storica, scheda catastale in atti al NCEU del 15/10/2012 + scheda precedente del 1959

Allegati N. 2-Relazione notarile in atti

Relazione notarile in atti

Allegati N. 3- Interrogazione Agenzia Entrate

Ispezione agenzia Entrate e risposta dell'Ufficio competente

Allegati N. 4- Provenienze

copia conforme atto reperita presso l'Archivio Notarile di Milano + nota di trascrizione del titolo estratto 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 + documenti allegati

Allegati N. 7- Pratiche edilizie

Istanza Accesso atti, Licenze di costruzione fabbricato citate + stralcio tipi grafici significativi Certificato di collaudo; CIAL per opere interne del 24/06/2011 - PG N. 475605000/2011 Progressivo n° 8149/2011 ricevuta via PEC dagli Uffici preposti.

Allegati N. 8 – Rilievo fotografico

Fotografie esterne ed interne