

TRIBUNALE DI MILANO
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 1833/2019

data prima udienza comparizione: 16-02-2023 ore 9.30

GIUDICE ESECUTIVO: GE dott.ssa Caterina TRENTINI

- ESECUTATO: [REDACTED]

procedente: CONDOMINIO DI MELZO, VIA DIAZ N.2

creditori iscritti non intervenuti [REDACTED]

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO A : unità immobiliare via Melzo, 2

Piano 3° - cantina S1



Esperto alla stima: arch. Emanuele Bianchi

Codice fiscale: BNCMNL62C13F205K

Studio in: via Terragni 31 - 20148 Milano

Telefono: 02-39216114

Fax: 02-700550809

Email: ebianchiarch@gmail.com

Pec: emanuele.bianchi@pct.pecopen.it

INDICE SINTETICO LOTTO A			
UBICAZIONE			
LOTTO A	VIA DIAZ, 2 Piano 3°-S1		
DATI CATASTALI	Fg	Mapp	Sub
Appartamento, cantina	1	149	11
STATO OCCUPATIVO			
LOTTO appartamento	LIBERO		
PROPRIETARI			
LOTTO A	██		
ALTRI PROPRIETARI			
LOTTO A	nessuno oltre all'esecutato		
PREZZO E VALUTAZIONI			
Appartamento + box	Valore di mercato (app+box)	€ 89.000 totale	
	al netto decurtazioni libero	€ 83.000 lotto A	

LOTTO A

(Appartamento e cantina)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO: A

1.1. Descrizione del bene

In Comune di **Melzo (MI)** unità immobiliare parte del complesso edilizio sito in Comune di Melzo, avente accesso da via Diaz 2. Edificio composto da due corpi di fabbrica uniti da blocco scale. Appartamento così composto: corridoio, soggiorno, bagno, cucina non abitabile, due camere due balconi aggettanti su due lati differenti del condominio (*fonte: rilievo ctu e planimetrie storiche*) **(ALL.2+6)**

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sull'1/1 del bene con quota di diritto di proprietà di 1/1

Eventuali comproprietari: **nessuno**

1.3. Identificati presso Agenzia del Territorio Milano come segue:

proprietà di 1/

dati identificativi LOTTO A: **foglio 1 particella 149 subalterno 11** (*app*)

dati classamento (*appartamento*): **A/3 classe 3 consistenza vani 5 superficie catastale 80 mq totale escluse aree scoperte 81 mq – piano 3°/S1, rendita 335,70**

Dati derivanti da: la documentazione ex art. 567 c.p.c. comma 2, risulta completa dal Certificato notarile redatto dal notaio Lorenzo Colizzi (31/05/2022), agli atti, relativa ai beni immobili staggiti ed agli intestatari attuali e pregressi del bene. Completano la documentazione l'ispezione ipotecaria T13496 del 19/11/2022 sviluppata sull'immobile dal 01/01/1967 al 19/10/2022 oltre alla visura storica numero T140035/2022 per immobile sviluppata sull'immobile dal 01/01/1967 al 21/10/2022, richieste dal sottoscritto **(ALLEGATO n. 1+5)**

1.4. Coerenze da nord in senso orario

Lotto A

- dell'appartamento: in senso orario da nord verso sud – esterno cortile, scale condominiali, altra unità, via Diaz, altra u.i. stessa ditta;

- della cantina: corridoio cantine, altra u.i. stessa ditta, terrapieno, altra u.i. stessa ditta

NB1 La cantina nella planimetria catastale non permette una corretta identificazione che invece risulta necessaria, come segue: dalle scale della cantina che portano al piano S1, nel

tratto di corridoio a destra la terza porta in legno, a sinistra (vedi ALL.9 fotografico)

NB 2 Non essendo presente un atto di provenienza ma una serie di successioni, si fa riferimento al rilievo effettuato dal sottoscritto in presenza del custode e dell'esecutato.

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In **Comune Melzo**

Fascia/zona: **fascia nord ovest Melzo**

Destinazione: **residenziale**

Tipologia prevalente: **residenziale, abitazioni private e commerciale poi poco distante anche insediamenti industriali.**

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

Servizi offerti dalla zona: **sanitari, generi alimentari primari, farmacia, municipio, ferrovia**

Principali collegamenti pubblici: di superficie bus - **Z401, Z404, Z407, Z411** altri – **Ferrovia S5, S6**

Collegamento alla rete autostradale da Milano: **A4 fino a Agrate poi provinciale SP13**

Il quartiere è inserito nel contesto abitativo e stradale a nord ovest del paese. La zona, semi periferica, è a concentrazione prettamente residenziale ma non distante dal centro del paese e dal comune (municipio). La zona specifica in cui è inserito il condominio nel quale si trova il bene staggito è sorta intorno agli anni '60. E' una zona tranquilla e con poco traffico. La presenza della ferrovia alle spalle degli edifici non si è notato essere di particolare fastidio. Non lontano sorge il Parco Giobatta, il parco Restelli (oltre la provinciale) e il multisala cinema Melzo.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio di cinque piani fuori terra la cui struttura, desunta dai documenti storici dell'edificazione è la seguente: struttura: "**fondazioni continue perimetrali, plinti, pilastri d'ambito e di colmo, travi portanti, solai in c.a. misto a laterizio 3/10/1961** (da relazione tecnica progetto delle opere in c.a.)

- *Facciate e coperture:* **facciate prevalentemente in graniglia bicolore con inserti marcapiano in intonaco bianco; coperture inclinata non agibile in tegole marsigliesi**
- *accesso:* **portoncino in materiale ferroso pitturato grigio a due luci con vetri**
- *scala interna:* **lastre di marmo travertino lisciate, con pianerottoli in graniglia e scaglie di marmo lisciate a piombo**
- *ascensore:* **no**

- portineria: **no**
- condizioni generali dello stabile: discrete **condizioni di fattura e buona manutenzione**

2.3. Caratteristiche descrittive interne

Abitazione di tipo economico civile, posta al piano terzo, composta da soggiorno, due camere, bagno, corridoio e cucina non abitabile, due balconi su facciate contrapposte e cantina al piano interrato; **(vedi ALL.1+2)**

Corpo Appartamento

- esposizione: **nord/ovest – sud/est;**
- pareti: **normalmente tinteggiate color bianco (da ripitturare), plafoni bianchi**
- pareti cucina: **ceramiche bianche bicottura solo nella zona ex lavandino**
- pavimenti: **in graniglia di marmo, dell'epoca della costruzione, lisciata a piombo lucida**
- infissi esterni: **in legno con vetri singoli**
- porta d'accesso: **legno e ferro con serratura non blindata;**
- porte interne: **legno e vetri con telaio semplice**
- imp. citofonico: **presente;**
- imp. elettrico: **sottotraccia;**
- imp. idrico: **sottotraccia;**
- imp. termico: **centralizzato con radiatori modulari in ferro pitturati color crema; sono presenti valvole di ritenzione e contabilizzatori**
- **NB L'impianto di adduzione risulta essere stato staccato per il sig. Menicucci; ACS con caldaia interna Sylber a metano (con addolcitore installato sulle valvole locali,**
- **NB L'impianto dell'acqua corrente e di conseguenza dell'acqua calda sanitaria risulta essere stato interrotto per morosità**
- acqua calda sanitaria: **prodotta dalla medesima caldaia (da revisionare e rialacciare)**
- servizi igienici: attrezzati con **lavabo, tazza, bidet e vasca/doccia (da sostituire)**
- impianto di condizionamento: **no**
- altezza rilevata dei locali: **m. 2,99;**
- condizioni generali dell'appartamento: **strutture discrete impianti da revisionare (vedi ALL. 9)**
- Cantina: **ingombra di effetti dell'esecutato con porta in doghe di legno e serratura a lucchetto esterno, pavimento in battuto di cemento, pareti intonaco rustico con pittura bianca. Presente una servitù di condominio (tubo e braga sospesi e presenti nella cantina come da ALL.9); finestra sul fondo**

Certificazioni energetiche

L'appartamento risulta censito al catasto energetico con interpello telematico presso sito CE-NED/Aria del 24/11/22) con Attestato di Prestazione Energetica (APE) n. 15142-000181/14 valido fino al 29/05/2024) che lo attesta in una **classe energetica EPh** pari a **F 167.56 kWh/m2a (ALL.10)**

Non fornita certificazione/revisione della caldaia murale

2.4. Certificazioni di idoneità statica

Reperita relazione di calcolo c.a. durante l'accesso atti presso il Comune di Melzo. Non reperita la CIS.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene e accesso

Il primo tentativo di accesso concordato con l'esecutato dal custode, l'avv. Salati, il 21/11/22, è andato a buon fine e si è potuto accedere al bene in presenza del custode e dell'esecutato. L'appartamento era abitato dall'esecutato (*presente*) in maniera saltuaria e non ben definita, parzialmente arredato ma in smantellamento. La cucina ed il bagno non erano praticamente agibili per mancanza di acqua corrente e gas. La cantina con parziali ingombri di masserizie di proprietà dell'esecutato.

Esistenza contratti di locazione: dall'interpello sviluppato (*fino alla data della nota di Trascrizione del pignoramento*) presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Milano 4 risulta quanto segue: "**OGGETTO: richiesta informazioni** [REDACTED]

[REDACTED] (rge 1833/19) **Comunico che i soggetti sopra indicati, fino al 08/01/2020, NON risultano danti causa in contratti di locazione in essere.**"

Si dichiara quindi l'immobile LIBERO (ALL.3)

4 PROVENIENZA

4.1. Proprietari attuali e precedenti - (*ricostruzione del ventennio antecedente*)

Si riportano i passaggi verificati nella Relazione Notarile agli atti confrontati con le ispezioni ipotecarie/catastali richieste dal sottoscritto:

L'immobile è pervenuto all'esecutato [REDACTED] per diritto di piena proprietà, in virtù della serie di successioni qui elencate ed elencate dalla relazione notarile citata (*notaio Colizzi agli atti*): si è controllata la effettiva successione degli eventi e delle trascrizioni:

██████████ nato a Melzo il 26 ottobre 1978", ██████████
 ██████████ per la quota di 5/8 per successione del padre ██████████ nato in
 Etiopia il 2 settembre 1941 e deceduto a Carate Brianza il 10 aprile 2013, il cui certificato di
 dichiarata successione non risulta trascritto; accettazione pura e semplice ai sensi art. 485
 C.C. in forza di Provvedimento del Tribunale di Milano in data 29 marzo 2022 n.24187 e
 trascritta in data 12 maggio 2022 al n.ro 45190 di formalità;

██████████ nato a Melzo il 26 ottobre 1978", ██████████
 78R16 F119K e ██████████ nato in Etiopia il 2 settembre 1941, codice fiscale
 ██████████ per la quota di 3/8 cadauno per successione legittima di
 ██████████ nata a Liscate (MI) il 14 febbraio 1946, codice fiscale ██████████
 ██████████ deceduta il 28 agosto 2012, denuncia registrata all'Ufficio del Regi-
 stro di Gorgonzola (MI) al n.335 vol.9990, certificato di dichiarata successione trascritto in
 data 16 agosto 2013 al n.ro 54668 di formalità; denuncia registrata all'Ufficio del Registro
 di Gorgonzola (MI) al n.1596 vol.9990, certificato di dichiarata successione trascritto in da-
 ta 14 dicembre 2017 al n.ro 97618 di formalità; accettazione tacita di eredità effettuata da
 parte di ██████████ e trascritta in data 12 maggio 2022 al n.ro 45191 di formalità
 e accettazione pura e semplice ai sensi art. 485 C.C. effettuata da parte di ██████████
 ██████████ e trascritta in data 12 maggio 2022 al n.ro 45192, entrambe in forza di Prov-
 vedimento del Tribunale di Milano in data 29 marzo 2022 n.24187;

██████████ nato in Etiopia il 2 settembre 1941, codice fiscale ██████████
 ██████████ per la quota di 1/4 e ██████████ A nata a Liscate (MI) il 14
 febbraio 1946, codice fiscale ██████████ per la quota di 1/4, in comunione di
 beni tra loro, per atto di compravendita a rogito Notaio Paola Mina di Milano in data 13 di-
 cembre 2006 rep. 16.207 racc. 8.459, trascritto il 2 gennaio 2007 al n.ro 175 di formalità da
 ██████████ nata a Liscate (MI) il 26 ottobre 1944, codice fiscale GSS
 ██████████

a) a ██████████ nata a Liscate (MI) il 14 febbraio 1946, per la quota di
 1/4, ██████████ A nata a Liscate (MI) il 26 ottobre 1944, per la quota di
 1/4 e ██████████ nata a Zelo Buon Persico (MI) il giorno 11 gennaio 1919,
 per l'usufrutto di 1/3 per successione legittima di ██████████ nato a Truc-
 cazzano (MI) il 16 ottobre 1914 e deceduto a Melzo il 2 gennaio 1974, denuncia presentata
 all'Ufficio del Registro di Milano 2 al n.2734/74, certificato di dichiarata successione tra-
 scritto in data 24 marzo 1975 al n.ro 9869 di formalità;

b) a ██████████ A nata a Liscate (MI) il 26 ottobre 1944, codice fiscale
 GSS MTR PIRSO 2010 per la quota di 1/4 e ██████████ A nata Liscate
 (MI) il 14 febbraio 1946, codice fiscale ██████████ per la quota di 1/4 per
 successione legittima di ██████████ nata a Zelo Buon Persico (LO) il giorno
 11 gennaio 1919, codice fiscale ██████████ e deceduta il 9 novembre 2005.
 Denuncia di successione presentata all'Ufficio del Registro di Gorgonzola n. 46148/2006,
 certificato di dichiarata successione trascritto in data 1° settembre 2008 al n.ro 69142 di
 formalità; accettazione tacita di eredità effettuata da parte di ██████████
 con atto a rogito Notaio Paola Mina di Milano in data 13 dicembre 2006 rep. 16.207 racc.
 8.459 e trascritto in data 2 gennaio 2007 al n.ro 174 di formalità e accettazione tacita di ere-
 dità effettuata da parte di ██████████ in forza di Provvedimento del Tribu-
 nale di Milano in data 29 marzo 2022 n.24187 e trascritta il 12 maggio 2022 al n.ro 45189
 di formalità;

██████████ nato a Truccazzano (MI) il 16 ottobre 1914 e ██████████
 ██████████ nata a Zelo Buon Persico (MI) il giorno 11 gennaio 1919 per la quota di 1/2
 cadauno per assegnazione ai sensi della legge 2 luglio 1949 n.408 dalla "Cooperativa Case
 per i combattenti società cooperativa a.r.l." con sede in Milano in forza di scrittura privata
 autenticata nelle firme dal Notaio Giovanni Lainati di Milano in data 11 dicembre 1965 rep.
 269.460 bis, trascritto in data 21 gennaio 1966 al n.ro 3197 di formalità.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dati derivanti da: la documentazione ex art. 567 c.p.c. comma 2, risulta completa dal Certificato notarile redatto dal notaio Lorenzo Colizzi (31/05/2022), agli atti, relativa ai beni immobili staggiti ed agli intestatari attuali e pregressi del bene. Completano la documentazione l'ispezione ipotecaria T13496 del 19/11/2022 sviluppata sull'immobile dal 01/01/1967 al 19/10/2022 oltre alla visura storica Numero T140035/2022 per immobile sviluppata sull'immobile dal 01/01/1967 al 21/10/2022, richieste dal sottoscritto (**ALLEGATO n. 1+5**) richieste dal sottoscritto, risultano i seguenti vincoli giuridici:

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

Domande giudiziali o altre trascrizioni: / Misure Penali: **nessuna rilevata dalle ispezioni ed indagini svolte;**

Convenzioni matrimoniali: **nessuna**

Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso: **nessuna rilevata durante le indagini documentali c/o U.T. Melzo**

Eventuali note: **nessuna**

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

• **IPOTECA VOLONTARIA** NN 80/259 del 02/01/2007 nascente da ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto a favore di SANPAOLO IMI S.P.A. sede di Torino contro [REDACTED] per totali euro 140.000 capitale euro 70.000, nascente da contratto di mutuo fondiario redatto dal notaio dott. Paolo Mina di Milano il 13 dicembre 2006 rep. 16.208 racc. 8.460,

• **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** nn. 684/1107 del 25/03/2022 nascente da atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili – Unep. Tribunale di Milano rep. N. 1657 a favore di CONDOMINIO DI MELZO, VIA DIAZ N.2 con sede in Melzo notificato in data 28/12/2019 dal Tribunale di Milano Rep. N.1.657, trascritto in data 8 gennaio 2020 al n.ro 684 di formalità

• **Altre trascrizioni:** /

5.3 Eventuali note/osservazioni: NB Nella interrogazione del 28/02/2022 l'immobile risulta intestato ancora a [REDACTED] per i 3/8 [REDACTED] per 5/8 per la mancata presentazione della voltura della denuncia di successione di Menicucci Guido;

“Il notaio riporta poi un errore nella trascrizione del certificato di eseguita successione di [REDACTED] [REDACTED] trascritta in data 1° settembre 2008 al n.ro 69142 di formalità risulta errata nel “quadro C soggetti a favore” in quanto presente solo [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]”

Le note di trascrizione del certificato di eseguita successione di Giussani Annunciata trascritte

in data 16 agosto 2013 al n.ro 54668 di formalità e in data 14 dicembre 2017 al n.ro 97618 riportano il subalterno identificativo dell'immobile erroneamente come "sub 1" anziché come "sub 11".

6 CONDOMINIO

6.1 Spese di gestione condominiale (ALL. 4)

Preso contatto con l'amministrazione condominiale Giuseppe Maria Pentrella con sede in Melzo (studio.g.pentrella@gmail.com) ho ricevuto la seguente risposta il 08/09/2022:

"MELZO, 07/11/2022 - Oggetto: conteggi Menicucci

Le spese a carico de ██████████ per la gestione contabile dal 01/05/2021 al 30/04/2022, come da consuntivo consegnato a tutti i Condomini, sono **di euro 1.050,42** per la gestione contabile del preventivo dal 01/05/2022 al 30/04/2023, prevede un importo di euro 948,51.

Ad oggi sono scadute 3 rate: 1 rata 31/07/2022 di **euro 118,56**; 2 rata 30/09/2022; **di euro 118,56**; 3 rata 31/10/2022 di **euro 118,56**; per un totale di **euro 355,69**

Totale euro 1.050,42 + 355,69 = 1.406,11 – alla data del 07/11/2022"

La spesa annuo media è di 1000,00/1100 euro desunta dalla sommatoria approssimativa delle 4 rate degli anni precedenti

I millesimi di proprietà sono **71,50** per l'immobile abitativo

NB Non è stata comunicata la presenza di un Supercondominio.

Eventuali problematiche strutturali: non rilevabili ad occhio nudo senza un'analisi statica approfondita ; le strutture comunque sembrano in buone condizioni. L'appartamento presenta alcuni plfoni anneriti e un altro scrostato ma solo dalla verniciatura.

➔ **NB** 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, o presunti fino all'assegnazione non contemplati nella procedura o decise post indagine. Sono a carico dell'aggiudicatario anche le spese condominiali di eventuali supercondomini di cui il perito non abbia potuto evincere l'esistenza per assenza di indicazioni documentali da parte dell'amm.re del condominio ove è ubicato l'immobile oggetto di stima (25/11/2022).

6.2 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Nessuna segnalata dall'amministrazione condominiale.

6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

No. Non essendoci ascensore ed essendo presente una rampa iniziale di 5 gradini, senza servo

scala per portatori di handicap (**ALLEGATO n. 9**)

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata dopo la data del 1959, data della prima concessione edilizia e disegni – vedi punto 6 di questa relazione -.

7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Baranzate di Bollate (ALL n. 6) :

- AUTORIZZAZIONE COSTRUZIONI EDILIZIE 1959
- ABITABILITA', CONCESSIONE E DISEGNI maggio 1061/63
- DENUNCIA OPERE EDILIZIE 1961
- AUTORIZZAZIONE ABITABILITA' 1960
- AUTORIZZAZIONE ABITABILITA' maggio 1063
- RELAZIONE E COLLAUDO OPERE C.A.

Conformità edilizia:

E' stato effettuato l'accesso presso l'ufficio tecnico del comune di Melzo, il 04/11/2022. L'esito, come da documentazione riportata nel precedente punto, **non ha verificato la CONFORMITA' EDILIZIA (ALL.6)**. Nello specifico la planimetria rilevata nell'accesso NON corrisponde esattamente a quanto riportato nelle planimetria depositata presso l'Agenzia del Territorio nel 1963.

Sono state apportate delle modifiche planimetriche riportate nell'allegato 2 La planimetria catastale quindi non corrisponde a quanto rilevato e nemmeno a quella di progetto.

Per riportare alla condizione iniziale si prevedono quindi lavori di muratura per un importo intorno ai 600 € oppure una pratica comunale, tendenzialmente ammissibile, con il medesimo costo.

7.2 Conformità catastale:

Al sopralluogo l'appartamento risultava **NON CONFORME** sotto il punto di vista planimetrico/catastale. (**ALL. 2**).

7.3 Conformità urbanistica:

Come da documentazione allegata, tavole progettuali e permessi di costruire, l'edificio in cui risiede il bene pignorato è inserito nel PGT (*tavole consultate: Vincoli Ambientali, Destinazione d'uso prevalenti, Stato attuazione PGT, Previsioni insediative*) e non osta con vincoli amministrativo/costruttivi previsti nello strumento consultato (**ALL.7**)

8 CONSISTENZA

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

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

Parametri di valutazioni metri quadrati:

Cantine, Soffitte e locali accessori (non collegati ai vani principali) h minima 1.5 mt.....**20/25%**

Balconi e lastrici solari **25%**

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
appartamento	mq.	79,5	100%	79,5
balconi	mq.	4,3	35%	1,5

81,0

Totale appartamento e pertinenze mq 81

Valutazione LOTTO 001 (considerando lotto unico appartamento, pertinenze e box)				
DESCRIZIONE	CATEGORIA	SUP.	VALORE	VALORE
	Immobile	commerciale	mq.	Complessivo
LOTTO A -	A/3	81 mq	1.100	89.100 €
TOTALE valutazione al mercato libero bene appartamento: 89.000 € **				
TOTALE LOTTO A: 89.000 €				

9 STIMA

9.1 Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

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

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento. A seconda dello stato di conservazione e delle caratteristiche peculiari dello specifico bene si possono effettuare decurtazioni fino al 30% sul valore stimato del bene. Non si è pensato di applicare nessuna svalutazione percentuale, preferendo agire sul valore della media ottenuto che tenesse conto già delle molteplici condizioni topografiche, del contesto edilizio e del mercato analizzate.

9.2 Fonti d'informazione

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 2° semestre 2021

Comune: Milano – Melzo – B1 - Microzona catastale: 0 abitazioni civili, condizioni buone interne da ripristino parziale esterne

Fascia/Zona: + periferica/centrale

Valore compravendita mercato abitazioni prezzo **min.1.100/ prezzo max. 1.550** (Euro/mq)

Più Prezzi – Camera di Commercio Milano, Monza Lodi

Milano – Melzo

Periodo: interrogazione 25/11/22

Zona: – Melzo

Valore compravendita mercato appartamenti recenti prezzo **prezzo min. 1.350 - 1.700 (Euro/mq)**

Bollettino Immobiliare

Milano – Melzo via Diaz, 2

Periodo: interrogazione 25/11/22 - **Abitazioni seconda fascia**

Valore compravendita mercato prezzo prima fascia ab. Medio/ **1.508/ 1.650 €/mq**

Simulazione su Requot – con inseriti parametri ad hoc

€ 76.000 valutazione totale > **1.000€/mq del 25/11/2022**

in vendita su immobiliari della zona (*Abitare, Intermediazioneimm.re, CFC Imm.re*) media **900/1000 €**

9.3 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.

VALORE LOTTO A	89.000,00
Riduzione valore del 5% per assenza di garanzia per vizi (<i>applicate al solo appartamento</i>):	4.450,00
Spese segnalate sospese dall'amministrazione	1.406,11
Prezzo base d'asta appartamento al netto delle decurtazioni LIBERO	83.000,00 *
nb il 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 o per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione	

*arr. per difetto * arr. per eccesso ***

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Non ricorre il caso

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Da omettere per effettiva difficoltà nella divisione

12 CRITICITA' DA SEGNALARE

Nessuna

13 ELENCO ALLEGATI

Il sottoscritto arch. Emanuele Bianchi dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo PCT.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo posta elettronica (legale dell'esecutato).

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

Con ossequio.

Milano li: 26/11/2022 (rev 16/27/23)

arch. E.Bianchi