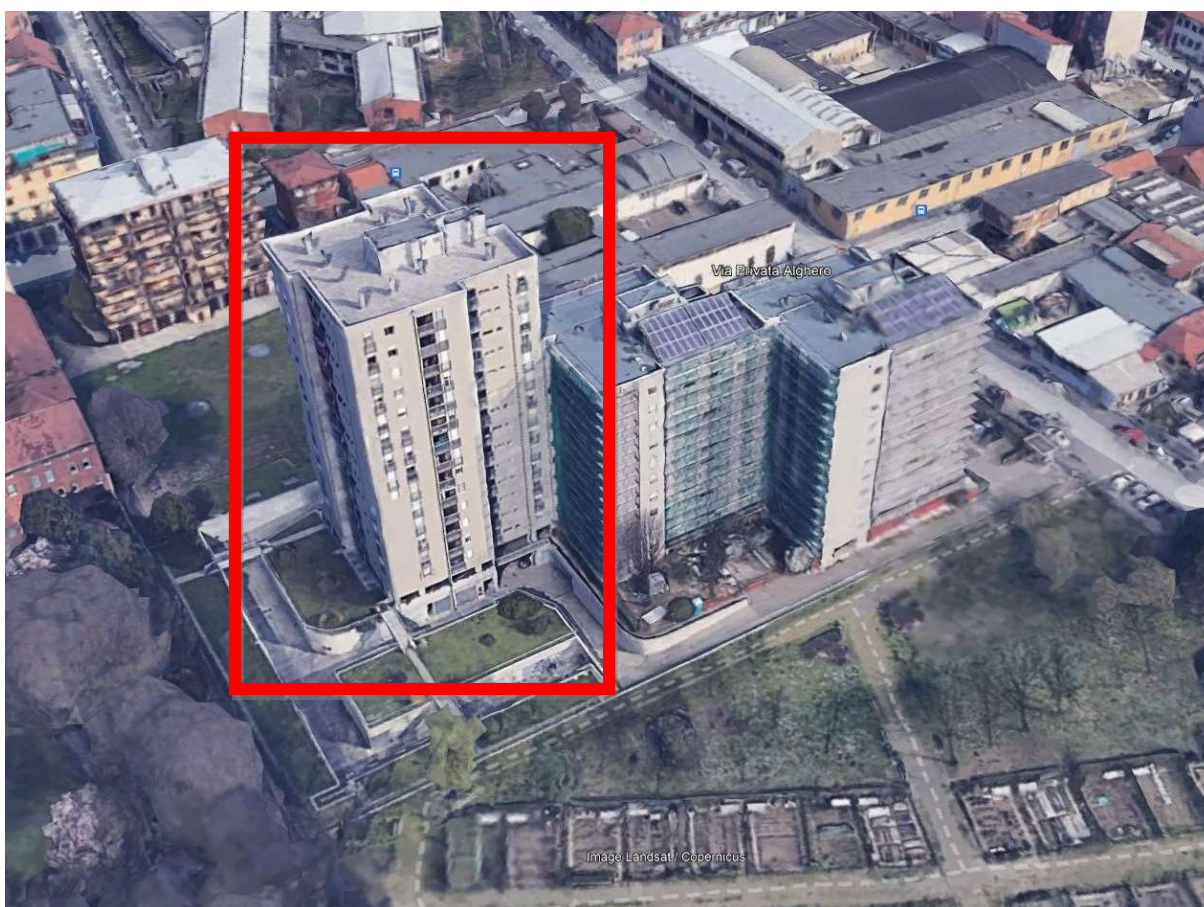


Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. Gen. Rep. 3878 / 2013

Giudice delle Esecuzioni: DOTT.SSA CATERINA TRENTINI

RAPPORTO DI VALUTAZIONE – copia privacy
beni in MILANO, VIA PRIVATA ALGHERO n. 11
– Aggiornamento aprile 2023 bis –



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

LOTTO UNICO – Proprietà superficiaria per 90 anni dal 18/07/1980:

Corpo A – n. 1 appartamento ad uso abitazione + n. 1 cantina

Beni: Via Privata Alghero n. 11 – 20128, Milano

Categoria: Abitazioni di tipo economico [A/3]

Dati Catastali: foglio xxx, particella xxx, subalterno xxx

Corpo B – n. 1 box ad uso autorimessa

Beni: Via Privata Alghero n. 11 – 20128, Milano

Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro) [C/6]

Dati Catastali: foglio xxx, particella xxx, subalterno xxx

2. Stato occupativo

LOTTO UNICO – Proprietà superficiaria per 90 anni dal 18/07/1980:

Corpo A – n. 1 appartamento ad uso abitazione + n. 1 cantina

Corpo B – n. 1 box ad uso autorimessa

Beni: Via Privata Alghero n. 11 – 20128, Milano

Giuridicamente LIBERI (occupati dalla Debitrice eseguita e dal figlio)

3. Contratti di locazione in essere

LOTTO UNICO – Proprietà superficiaria per 90 anni dal 18/07/1980:

Corpo A – n. 1 appartamento ad uso abitazione + n. 1 cantina

Corpo B – n. 1 box ad uso autorimessa

Beni: Via Privata Alghero n. 11 – 20128, Milano

Nessuno

4. Comproprietari

LOTTO UNICO – Proprietà superficiaria per 90 anni dal 18/07/1980:

Corpo A – n. 1 appartamento ad uso abitazione + n. 1 cantina

Corpo B – n. 1 box ad uso autorimessa

Beni: Via Privata Alghero n. 11 – 20128, Milano

Nessuno

5. Prezzo al netto delle decurtazioni

LOTTO UNICO – Proprietà superficiaria per 90 anni dal 18/07/1980:

Corpo A – n. 1 appartamento ad uso abitazione + n. 1 cantina

Corpo B – n. 1 box ad uso autorimessa

Beni: Via Privata Alghero n. 11 – 20128, Milano

Prezzo da "libero": € 390.000,00

(Prezzo da "occupato": € 292.000,00)

LOTTO UNICO
n. 1 appartamento ad uso abitazione + n. 1 cantina
en. 1 box a uso autorimessa
beni in MILANO, VIA PRIVATA ALGHERO n. 11

Lotto: UNICO – n. 2 CORPI

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO A– n. 1 appartamento ad uso abitazione + n. 1 cantina

1.1 Descrizione del bene:

In Comune di Milano (MI), nella zona Nord-Est dell'agglomerato urbano, all'interno del quartiere denominato "Gorla" e a circa 550 m dall'ingresso della pista ciclabile del Naviglio della Martesana denominato "Ponte Vecchio":

– n. 1 Appartamento ad uso abitazione posto al piano tredicesimo e n. 1 cantina posta al primo piano interrato, di un edificio facente parte di un complesso edilizio costruito nei primi anni '80 del XX secolo.

L'APPARTAMENTO è composto da n. 3 locali e servizi (n. 1 soggiorno-pranzo, n. 2 camere da letto, n. 1 cucina abitabile e n. 2 bagni), ed è dotato di n. 1 ampio balcone sul fronte Nord-Ovest, e della menzionata cantina al primo piano interrato.

L'APPARTAMENTO sviluppa una superficie **LORDA** complessiva di **123,10 mq circa** (dei quali 108,60 mq circa ad appartamento, 12,50 mq circa a balcone e 2,00 mq circa a cantina), che corrisponde a una superficie **COMMERCIALE** complessiva di **112,85 mq circa** (dei quali 108,60 mq circa ad appartamento, 3,75 mq circa a balcone e 0,50 mq circa a cantina).

1.2 Quota e tipologia del diritto pignorato:

1000 / 1000 di xxx – Proprietà superficaria
per 90 anni dal 18/07/1980

Nata a: xxx

Il: xxx

Cod. Fiscale: xxx

Residenza: xxx

Stato civile: xxx

Stato di Famiglia:

– xxx, nato a xxx, il xxx (xxx)

Eventuali comproprietari: Nessuno.

1.3 Identificato al catasto Fabbricati del Comune come segue:

Intestazione:

xxx, nata a xxx, il xxx, C.F.: xxx, (1) Proprietà per 1/2;

xxx, nata a xxx, il xxx, C.F.: xxx, (1s) Proprietà superficciaria per 1/2 in regime di xxx;

xxx, nata a xxx, il xxx, C.F.: xxx, (1t) Proprietà per l'area 500/1000.

foglio xxx, particella xxx, subalterno xxx

indirizzo: VIA PRIVATA ALGHERO n. 11 piano: 13-S1, Comune di MILANO, Provincia di MILANO

categoria: A/3, classe: 4, consistenza: 7 vani

superficie catastale totale: 119 mq – totale escluse aree scoperte: 115 mq

rendita catastale: € 939,95

Nota Bene: Si segnala che l'attuale intestazione catastale dell'unità immobiliare è scorretta, in quanto ad oggi non è stata ancora registrata la cessione di 1/2 della proprietà superficciaria dalla Sig.ra xxx alla Sig.ra xxx, né risulta il fatto che la "proprietà dell'area" dell'unità immobiliare sia in capo al Comune di Milano (e precedentemente al C.I.M.E.P.)

Derivante da:

Situazione dell'UNITA' IMMOBILIARE:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
- VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADROTARIFFARIO.
- COSTITUZIONE del xxx in atti dal xxx IMPIANTO MECCANOGRAFICO (xxx)

Situazione degli INTESATI:

- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del xxx Nota presentata con Modello Unico in atti dal xxx Repertorio n.: xxx Rogante: xxx Sede: xxx Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. xxx)
- DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del xxx Voltura in atti dal xxx Registrazione: (n. xxx)
- SCRITTURA PRIVATA del xxx Voltura in atti dal xxx Repertorio n.: xxx Rogante: xxx Sede: xxx Registrazione: xxx Sede: xxx n: xxx del xxx ASSEGNAZIONE (n. xxx)
- COSTITUZIONE del xxx in atti dal xxx Registrazione: IMPIANTO MECCANOGRAFICO (n. xxx)

1.4 Coerenze:

- dell'APPARTAMENTO: cortile comune, sub. xxx, parti comuni e sub. xxx, cortile comune;
- della CANTINA: corridoio comune, cantina sub. xxx, cantina sub. xxx, corridoio comune.

1.5 Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'Atto di Pignoramento e alla Nota di Trascrizione: -

CORPO B– n. 1 box a uso autorimessa

1.1 Descrizione del bene:

In Comune di Milano, all'interno del fabbricato di cui al "Corpo A":
– n. 1 box ad uso autorimessa al primo piano interrato.

Il **BOX-AUTO**, di forma rettangolare, si trova nella zona Sud-Est dell'autorimessa condominiale, ed è il quinto dalla parete terminale del corsello di manovra a cielo libero.

Il box sviluppa una superficie **LORDA** complessiva di **15,00 mq circa**, che corrisponde a una superficie **COMMERCIALE** complessiva di **3,75 circa**.

1.2 Quota e tipologia del diritto pignorato:

1000 / 1000 di xxx – Proprietà superficciaria
per 90 anni dal 18/07/1980

Nata a: xxx

Il: xxx

Cod. Fiscale: xxx

Residenza: xxx

Stato civile: xxx

Stato di Famiglia:

– xxx, nato a xxx, il xxx (xxx)

Eventuali comproprietari: Nessuno.

1.3 Identificato al catasto Fabbricati del Comune come segue:

Intestazione:

xxx, nata a xxx, il xxx, C.F.: xxx, (1) Proprietà per 1/2;

xxx, nata a xxx, il xxx, C.F.: xxx, (1s) Proprietà superficciaria per 1/2 in regime di xxx;

xxx, nata a xxx, il 12/05/1964, C.F.: xxx, (1t) Proprietà per l'area 500/1000.

foglio xxx, particella xxx, subalterno xxx

indirizzo: VIA PRIVATA ALGHERO n. 11 piano: S1, Comune di MILANO,
Provincia di MILANO

categoria: C/6, classe: 7, consistenza: 14 mq

superficie catastale totale: 14 mq – totale escluse aree scoperte:–

rendita catastale: € 81,70

Nota Bene: Si segnala che l'attuale intestazione catastale dell'unità immobiliare è scorretta, in quanto ad oggi non è stata ancora registrata la cessione di 1/2 della proprietà superficaria dalla Sig.ra Callegaro Rossella alla Sig.ra Callegaro Roberta, né risulta il fatto che la "proprietà dell'area" dell'unità immobiliare sia in capo al Comune di Milano (e precedentemente al C.I.M.E.P.)

Derivante da:

Situazione dell'UNITA' IMMOBILIARE:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
- COSTITUZIONE del xxx in atti dal xxx IMPIANTO MECCANOGRAFICO (n. xxx)

Situazione degli INTESTATI:

- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del xxx Nota presentata con Modello Unico in atti dal xxx Repertorio n.: xxx Rogante: xxx Sede: xxx Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. xxx)
- DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del xxx Voltura in atti dal xxx Registrazione: (n. xxx)
- SCRITTURA PRIVATA del xxx Voltura in atti dal xxx Repertorio n.: xxx Rogante: xxx Sede: xxx Registrazione: xxx Sede: xxx n: xxx del xxx ASSEGNAZIONE (n. xxx)
- COSTITUZIONE del xxx in atti dal xxx Registrazione: IMPIANTO MECCANOGRAFICO (n. xxx)

1.4 Coerenze:

Corridoio comune, box sub. 4, mappale 437, box sub. 6 .

1.5 Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'Atto di Pignoramento e alla Nota di Trascrizione: -

2. DESCRIZIONE DEI BENI

2.1 Descrizione sommaria del quartiere e zona:

Informazioni generali:

Comune: Milano (MI)

Fascia/Zona: periferica, normale

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili, negozi, uffici

Urbanizzazioni:

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

Servizi offerti dalla zona:

Scuola d'infanzia, primaria e secondaria di primo grado "Istituto San Giuseppe La Salle", Via S. Giovanni Battista de la Salle n. 5

Istituto Comprensivo Statale "Paolo e Larissa Pini", Via Privata Stefanardo da Vimercate n. 14

Scuola Primaria "Martiri di Gorla", Via Andrea Cesalpino n. 38

Scuola Elementare Statale "Francesco Crispi", Via Demostene nn. 2-8

Istituto Istruzione Superiore Statale "D. Marignoni - M. Polo", Via Demostene n. 40

Chiesa Parrocchiale di "Santa Teresa del Bambin Gesù", Via Asiago n. 3

Ufficio Postale, Via Privata Mondovì n. 2

Ufficio Postale, Via Pompeo Mariani n. 15

Poliambulatorio ASST "Don Orione", Viale don Luigi Orione n. 2

Carabinieri "Comando Crescenzago", Via Padova, n.257

Carabinieri "Comando Gorla-Precotto", Via Prospero Finzi n. 10

Supermercato "Carrefour Express", Via Privata Pietro Magistretti n. 7

Supermercato "Conad", Via Padova n. 224

Supermercato "CRAI", Via Federico Jarach n. 6

Supermercato "iN's Mercato", Via Val Camonica n. 4

Supermercato "PENNY Market", Via Padova n. 166

Pasticceria "Vergani", Via Privata Oristano n. 5

Sportello bancario "Intesa Sanpaolo S.p.A.", Via Padova n. 256

Cascina Martesana, Via Luigi Bertelli n. 44

Parchi e attrazioni paesaggistiche:

Parco di "Villa Finzi", Via Sant'Erlembaldo

Parco del "Naviglio della Martesana"

Parco "Martiri della Libertà Iracheni Vittime del Terrorismo", Via Valtorta

Parco "Francesco di Cataldo", Via Padre Giovanni Semeria

Attrazioni storiche:

Villa Finzi, Via Sant'Erlembaldo

Principali collegamenti pubblici:

Metropolitana Linea 1 (Rossa), Fermata "Gorla"

Autobus Linee nn. 44, 51, 53, 56, 86, 174, NM1, Q44

Collegamento alla rete stradale e autostradale:

Via Palmanova

Viale Monza

2.2 Caratteristiche descrittive esterne:

Edificio ad impianto rettangolare facente parte di un complesso edilizio composto da n. 3 palazzine affiancate e sfalsate, costruito nei primi anni '80 del XX secolo.

Detto edificio, di altezza maggiore degli altri due e ubicato nella zona più distante dalla strada, è articolato in n. 16 piani complessivi (n. 1 piano interrato adibito a cantine, locali tecnici e autorimessa, n. 1 piano terra adibito a ingresso, n. 14 piani adibiti a residenza), ed è dotato di n. 2 ascensori e di n. 1 giardino / cortile in comune con le altre due palazzine di altezza inferiore.

EDIFICIO:

- **Struttura portante:** c.a.;
- **Solai:** ragionevolmente in laterocemento;
- **Facciate:** ragionevolmente in laterizio; finitura in intonaco civile;
- **Balconi:** parapetti in tubolari metallici e pannelli grigliati, verniciati;
- **Copertura:** piana, con finitura in piastrelle in gres;
- **Accesso pedonale esterno:** n. 1 cancello a battente in profilati in ferro preverniciati + n. 1 portoncino a battente in profilati in alluminio anodizzato e specchiature in vetro;
- **Accesso carraio:** n. 1 cancello a due battenti in profilati in ferro preverniciati, con dispositivo di apertura motorizzato;
- **Scala interna:** a due rampe, con gradini, pianerottoli e disimpegni in marmo e finitura parietale in intonaco civile tinteggiato;
- **Ascensore:** n. 2 ascensori;
- **Condizioni generali:** esterno: discrete, interno: discrete;

2.3 Caratteristiche descrittive interne:

Abitazione di tipo civile, posta al piano tredicesimo dell'edificio di cui sopra, e composta da n. 3 locali e servizi (n. 1 soggiorno-pranzo, n. 2 camere da letto, n. 1 cucina abitabile e n. 2 bagni).

Essa è dotata di n. 1 ampio balcone sul fronte Nord-Ovest, e di n. 1 cantina al primo piano interrato.

APPARTAMENTO:

- **Esposizione:** doppia, Nord-Ovest e Sud-Ovest;
- **Pareti:** rasatura a gesso e idropittura; piastrelle in gres porcellanato (bagni); marmo (in cucina, schienale del piano cottura);
- **Plafoni:** rasatura a gesso e idropittura;
- **Pavimenti:** piastrelle in gres porcellanato posate a 45°;
- **Infissi esterni:** in profilati in alluminio anodizzato, con vetro singolo e tapparelle in plastica, ragionevolmente coevi al fabbricato;
- **Porta di ingresso:** blindata, con pannelli di finitura in ferro verniciato (interno) e in legno mordenzato (esterno);
- **Porte interne:** legno massello, con pannelli di finitura in legno mordenzato e meccanismo di apertura a libro o scorrevole (corridoio);
- **Impianto citofonico:** video;
- **Impianto elettrico:** sottotraccia;
- **Impianto idrico-sanitario:** sottotraccia;
- **Servizi igienici:** n. 2, entrambi non finestrati, attrezzati con lavandino, bidet, wc e vasca da bagno o box-doccia; attacco per lavatrice in cucina;
- **Impianto termico:** centralizzato e contabilizzato, con radiatori in ghisa a piastre e scalda-salviette in tubolari (bagni);
- **Acqua calda sanitaria:** prodotta da caldaia autonoma a gas metano installata in cucina;
- **Impianto di condizionamento:** –
- **Impianto gas:** dotato del foro di aerazione permanente con griglia alla base della muratura esterna della cucina verso il balcone (obbligatorio in presenza di apparecchi a fiamma libera come il fornello a gas);
- **Impianto di allarme:** –
- **Altezza dei locali:** 2,70 m e 2,30 m (corridoio);
- **Condizioni generali:** buone;

CANTINA:

- **Conformazione:** singola, a pianta rettangolare;
- **Pareti:** in blocchi in calcestruzzo vibrocompreso non intonacati;

- **Plafone:** calcestruzzo armato;
- **Pavimento:** del tipo “industriale” in cemento;
- **Porta di ingresso:** in lamiera in ferro preverniciata;
- **Impianto elettrico:** in tubazioni a vista in plastica rigida, composto da n. 1 plafoniera a parere del tipo “tartaruga” e dal relativo interruttore di comando in scatola esterna;
- **Altezza del locale:** 2,97 m circa;
- **Condizioni generali:** sufficienti.

BOX-AUTO:

- **Conformazione:** singolo, a pianta rettangolare;
- **Pareti:** muratura intonacata e tinteggiata;
- **Plafone:** ragionevolmente laterocemento, intonacato e tinteggiato;
- **Pavimento:** piastrelle in gres;
- **Porta di ingresso:** lamiera in ferro preverniciata, con meccanismo di apertura basculante;
- **Impianto elettrico:** sottotraccia, composto da n. 1 plafoniera a soffitto, dal relativo interruttore di comando a incasso e da n. 1 presa nella medesima scatola;
- **Altezza del locale:** 2,48 m circa;
- **Condizioni generali:** discrete.

2.4 Breve descrizione della zona:

Il complesso edilizio all'interno del quale si trovano le unità immobiliari pignorate è ubicato nella zona Nord-Est dell'agglomerato urbano; detta zona, a carattere prevalentemente residenziale, è caratterizzata da traffico veicolare locale e da una ridotta disponibilità di parcheggi.

2.5 Certificazione Energetica:

- APPARTAMENTO: Attestato di Prestazione Energetica – A.P.E. (già Attestato di Certificazione Energetica – A.C.E.) n. xxx, del 20/10/2012 (valido fino al 20/10/2022);

Indice di prestazione energetica: F

Classe Energetica: 166,02 kWh/mqa

- CANTINA: A.P.E. non necessario, stante la destinazione d'uso del vano.
- BOX-AUTO: A.P.E. non necessario, stante la destinazione d'uso del vano.

2.6 Certificazioni di conformità degli impianti:

Con riferimento alla conformità ed alla sicurezza degli impianti installati all'interno dell'EDIFICIO, si segnala che non è stato possibile reperire nessuna delle *"Dichiarazioni di Conformità dell'Impianto alla Regola dell'Arte"* ai sensi Legge 05/03/1990, n. 46 e del D.M. 22/01/2008, n. 37; detti impianti devono perciò essere prudenzialmente considerati "non conformi", e dovranno essere tempestivamente sottoposti a verifica di funzionalità, sicurezza e rispondenza alla vigente Normativa e, se del caso, adeguati ad essa.

Con riferimento alla conformità ed alla sicurezza degli impianti installati all'interno delle UNITA' IMMOBILIARI PIGNORATE, si segnala che non è stato possibile reperire nessuna delle *"Dichiarazioni di Conformità dell'Impianto alla Regola dell'Arte"* ai sensi Legge 05/03/1990, n. 46 e del D.M. 22/01/2008, n. 37; detti impianti devono perciò essere prudenzialmente considerati "non conformi", e dovranno essere tempestivamente sottoposti a verifica di funzionalità, sicurezza e rispondenza alla vigente Normativa e, se del caso, adeguati ad essa.

2.7 C.P.I. – Certificato di Prevenzione Incendi:

Con riferimento alle pratiche di "prevenzione incendi", si segnala che all'interno del complesso edilizio sono presenti le seguenti attività, soggette alle visite ed ai controlli di prevenzione incendi ai sensi dell'Allegato I del D.P.R. 01808/2011, n. 151:

- 74.2.B (già 91) – Impianti per la produzione di calore alimentati a combustibile solido, liquido o gassoso con potenzialità superiore a 116 kW oltre 350 kW e fino a 700 kW;
- 77.2.B (già 94) – Edifici destinati ad uso civile con altezza antincendio superiore a 24 m - oltre 32 m e fino a 54 m

Dalle ispezioni effettuate è emerso che il Condominio è dotato della "Attestazione di Rinnovo Periodico di Conformità Antincendio" del 28/09/2018 (validità 5 anni).

2.8 C.I.S. – Certificato di Idoneità Statica:

MANCANTE, e ad oggi NON RICHIESTO, atteso che, ai sensi dell'Art. 11 del vigente "Regolamento Edilizio" del Comune di Milano, esso deve essere predisposto dopo 50 anni dalla data del collaudo delle strutture del fabbricato (che è del 1982).

3. STATO OCCUPATIVO

3.1 Detenzione del bene:

Alla data del sopralluogo (14/12/2021) le unità immobiliari oggetto della presente Procedura Esecutiva sono risultate occupate dalla Debitrice eseguita e dal figlio xxx, nato a Milano, il xxx.

3.2 Detenzione del bene:

In data 14/11/2021 l'Agenzia delle Entrate ha comunicato alla scrivente che non sono in corso contratti di locazione o di comodato d'uso registrati, relativi alle unità immobiliari pignorate e posti in essere dalla Debitrice eseguita in qualità di dante causa / locatore.

4. PROVENIENZA

Dalle ispezioni ipo-catastali effettuate dalla scrivente (per intestazione e per estremi catastali), risulta quanto segue:

4.1 Attuali proprietari – proprietà superficiaria:

1. *Titolare/Proprietario – XXX (1/2 + 1/2)*

dal xxx alla data odierna (attuale proprietaria)

Dante/i causa: xxx (1/2)

Avente/i causa: xxx (già titolare di 1/2)

In forza di: Scrittura privata con sottoscrizione autenticata – Compravendita

Rogito: Notaio xxx, in data xxx, ai nn. xxx

Iscritto/trascritto: Milano 1, in data xxx, ai nn. xxx

4.2 Precedenti proprietari – proprietà superficiaria:

1. *Titolare/Proprietario – XXX (1/2) + XXX (1/2)*

dal xxx al xxx

Dante/i causa: xxx (M. xxx)

Avente/i causa: xxx (1/2) + xxx (1/2)

In forza di: Atto notarile pubblico – Accettazione tacita di eredità

Rogito: Notaio xxx, in data xxx, ai nn. xxx

Iscritto/trascritto: Milano 1, in data xxx, ai nn. xxx

e

In forza di: Atto notarile pubblico – Accettazione tacita di eredità (rettifica)

Rogito: Notaio xxx, in data xxx, ai nn. xxx

Iscritto/trascritto: Milano 1, in data xxx, ai nn. xxx

e

In forza di: Atto notarile pubblico – Accettazione tacita di eredità

Rogito: Notaio xxx, in data xxx, ai nn. xxx

Iscritto/trascritto: Milano 1, in data xxx, ai nn. xxx

e

In forza di: Scrittura privata con sottoscrizione autenticata – Accettazione tacita di eredità

Rogito: Notaio xxx, in data xxx, ai nn. xxx

Iscritto/trascritto: Milano 1, in data xxx, ai nn. xxx

e

In forza di: Atto amministrativo – Certificato di denuncia di successione

pubblico Ufficiale: Ufficio del Registro, in data xxx, ai nn. xxx

Iscritto/trascritto: Milano 1, in data xxx, ai nn. xxx

Nota Bene: Si segnala che sia nella Nota di Trascrizione nn. xxx del xxx, sia nelle recenti Note di Trascrizione nn. xxx e xxx del xxx, v'è un errore nell'indicazione del diritto trasferito, che è la "proprietà superficaria" e non la "(piena) proprietà".

2. *Titolare/Proprietario – CALLEGARO EUGENIO (1/2 + 1/2)*

dal xxx al xxx

Dante/i causa: si ipotizza xxx (1/2)

Avente/i causa: xxx (già titolare di 1/2)

In forza di: si ipotizza Atto notarile pubblico – Compravendita

Rogito: Notaio ???, in data ???, ai nn. ???

Iscritto/trascritto: Milano 1, in data xxx, ai nn. xxx

Nota Bene: Si segnala che la Nota di Trascrizione nn. xxx del xxx, dalla quale sono state desunte le informazioni di cui sotto, risulta parzialmente illeggibile.

3. *Titolare/Proprietario – CALLEGARO EUGENIO (1/2)+ LOMAZZI LUIGIA (1/2)*

dal xxx al xxx

Dante/i causa: xxx

Avente/i causa: xxx (1/2) + xxx (1/2)

In forza di: Scrittura privata con sottoscrizione autenticata – Assegnazione a socio di cooperativa edilizia

Rogito: Notaio xxx, in data xxx, al n. xxx

Iscritto/trascritto: Milano 1, in data xxx, ai nn. xxx

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalle ispezioni ipo-catastali effettuate dalla scrivente (per intestazione e per estremi catastali), risulta quanto segue:

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

5.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* Nessuna.

5.1.2 *Conv. matrimoniali e prov. di assegnazione casa coniugale:* Nessuna.

5.1.3 *Atti di asservimento urbanistico/edilizio:*

– Convenzione urbanistica ex Legge 865/1971:

A favore di: C.I.M.E.P. - Consorzio Intercomunale Milanese per l'Edilizia Popolare

Contro: xxx

Derivante da: Atto notarile pubblico - Convenzione

Rogito: Notaio xxx, in data xxx, ai nn. xxx

Iscritto/trascritto: Milano 1, in data xxx, al n. xxx

– Atto di accertamento di verificata condizione sospensiva e di identificazione catastale:

A favore di: C.I.M.E.P. - Consorzio Intercomunale Milanese per l'Edilizia Popolare

Contro: xxx

Derivante da: Atto notarile pubblico - Convenzione

Rogito: Notaio xxx, in data xxx, ai nn. xxx

Iscritto/trascritto: Milano 1, in data xxx, ai n. xxx

5.1.4 *Altre limitazioni d'uso:* Nessuna.

5.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della Procedura:

5.2.1 *Iscrizioni:*

– Ipoteca volontaria:

A favore di: xxx

Contro: xxx

Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo

Rogito: Notaio xxx, in data xxx, ai nn. xxx

Iscritto/trascritto: Milano 1, in data xxx, ai nn. xxx

e

Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario - Precisazione

Rogito: Notaio xxx, in data xxx, ai nn. xxx

Iscritto/trascritto: Milano 1, in data 12/09/2018, ai nn. 69520/11776

Durata: xxx

Importo capitale: € xxx

Importo ipoteca: € xxx

– **Ipoteca Giudiziale:**

A favore di: xxx

Contro: xxx (1/2) + xxx (1/2)

Derivante da: Decreto ingiuntivo

Pubblico Ufficiale: xxx, in data xxx, ai nn. xxx

Iscritto/trascritto: Milano 1, in data xxx, ai nn. xxx

Importo capitale: € xxx

Importo ipoteca: € xxx

e

– **Annotazione a iscrizione:**

Derivante da: Restrizione di beni – Esclusione dei beni pignorati

Iscritto/trascritto: Milano 1, in data xxx, ai nn. xxx

e

– **Annotazione a iscrizione:**

Derivante da: Restrizione di beni – Esclusione dei beni pignorati

Iscritto/trascritto: Milano 1, in data xxx, ai nn. xxx

5.2.2 Pignoramenti:

– **Pignoramento:**

A favore di: xxx

Contro: xxx

Derivante da: Verbale di pignoramento immobili

Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario Milano, in data xxx, al n. xxx

Iscritto/trascritto: Milano 1, in data xxx, ai nn. xxx

5.2.3 Altre trascrizioni: Nessuna.

5.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale: Pratica “Docfa” di aggiornamento catastale, successiva alla pratica edilizia di sanatoria dell’appartamento.

5.3 Eventuali note/osservazioni: Nessuna.

6. CONDOMINIO

Amministratore di Condominio:

xxx

Via xxx - xxx

Tel.: xxx

fax: xxx

e-mail: xxx

Millesimi di proprietà delle parti comuni condominiali:

APPARTAMENTO + CANTINA + BOX-AUTO: 17,01 / 1.000 di proprietà delle parti comuni condominiali;

Millesimi di riscaldamento: 17,44 / 1.000 .

6.1 Spese di gestione condominiale:

Si precisa che la gestione del Condominio va dal 01/01 al 31/12 di ogni anno e che le somme indicate sono state arrotondate.

Spese condominiali ordinarie annue:

APPARTAMENTO + CANTINA + BOX-AUTO: € 4.200 ca.

Spese già deliberate scadute / in scadenza imminente (biennio):

– Bilancio consuntivo 2022	€ 4.144,45
– Bilancio preventivo 2023	€ 4.188,29
– Spese condominiali straordinarie 2018 – facciate	€ 79,44

TOTALE SPESE CONDOMINIALI 2022-2023 € 8.253,30

Si ricorda altresì che il futuro aggiudicatario avrà l'onere di acquisire tempestivamente tutte le informazioni in merito alla consistenza delle spese condominiali ordinarie e straordinarie ancora insolute relative all'anno in corso al momento del "Decreto di trasferimento" ed a quello precedente, gravanti in via solidale sui Debitori eseguiti e sull'Aggiudicatario (c.f.r. art. 63, c. 4, Disposizioni di Attuazione del Codice Civile).

6.2 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Per completezza d'informazione, si segnala quanto segue:

- Il Condominio è dotato del servizio di portierato;
- Il Condominio è dotato del servizio di manutenzione del verde (giardino).

6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

EDIFICIO:

Alla data del sopralluogo (14/12/2021) l'EDIFICIO all'interno del quale si trovano le unità immobiliari oggetto della presente Procedura Esecutiva è risultato ACCESSIBILE ai soggetti diversamente abili.

APPARTAMENTO:

Alla data del sopralluogo l'APPARTAMENTO oggetto della presente Procedura Esecutiva è risultato NON ACCESSIBILE ai soggetti diversamente abili, a causa delle seguenti criticità principali:

- Assetto distributivo dei bagni.

Tale stato di cose potrà essere risolto tramite:

- Modifica dell'assetto distributivo di almeno un bagno.

BOX-AUTO:

Alla data del sopralluogo il BOX-AUTO oggetto della presente Procedura Esecutiva è risultato NON ACCESSIBILE ai soggetti diversamente abili, a causa delle seguenti criticità principali:

- Larghezza del vano.

Tale stato di cose non è risolvibile.

7. VERIFICHE URBANISTICHE, EDILIZIE E CATASTALI

7.1 Conformità urbanistica:

La costruzione del complesso edilizio all'interno del quale si trovano le unità immobiliari pignorate è iniziata dopo il 1967.

Detto complesso edilizio si trova in "TUC – Tessuto Urbano Consolidato – Tessuti di rinnovamento urbano (Art. 23)" ai sensi del vigente P.G.T. (Approvazione con Delibera di Consiglio Comunale n. 34 del 14/10/2019, pubblicazione BURL Serie Awisi e Concorsi n. 6 del 05/02/2020).

Vincoli urbanistici: nessuno.

7.2 Pratiche edilizie:

Dall'esame dell' "Atto di provenienza" delle unità immobiliari pignorate e della documentazione tecnica ricevuta dal collega che ha predisposto il precedente "Rapporto di Valutazione" nel maggio 2016, è emersa l'esistenza delle pratiche edilizie di seguito elencate.

Si evidenzia altresì che, dall'ispezione effettuata sullo "sportello telematico" del Comune di Milano, l'edificio all'interno del quale si trovano le unità immobiliari pignorate è risultato privo del "Certificato di Agibilità".

1. Concessione Edilizia n. xxx del 1981

Intestazione: xxx

Tipo pratica: Concessione edilizia

Per lavori: Nuova costruzione

Oggetto: Costruzione di complesso edilizio residenziale con autorimesse

Rilascio: in data xxx, Atti n. xxx, Pratica n. xxx

Abitabilità/Agibilità: –

2. Denuncia di Inizio Attività n. xxx del 2002

Intestazione: xxx

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Per lavori: opere interne

Oggetto: Demolizione parziale di tavolati interni e creazione di controsoffittatura nel disimpegno, rifacimento dei due bagni esistenti con nuovi sanitari e rivestimenti.

Presentazione: in data xxx, Prot. n. xxx, Pratica n. xxx

Abitabilità/Agibilità: –

7.3 Conformità edilizia:

Dal confronto fra lo stato dei luoghi, così come emerso dal rilievo delle unità immobiliari pignorate (14/12/2021), e gli elaborati grafici allegati alla summenzionata D.I.A, sono state riscontrate le seguenti difformità principali:

APPARTAMENTO:

- Vi sono alcune diversità nelle dimensioni planimetriche del soggiorno, della cucina e dei bagni;
- Il controsoffitto del corridoio ha altezza 2,30 m e non 2,10 m come indicato nella planimetria allegata alla suddetta D.I.A.;
- A destra della porta d'ingresso dell'unità immobiliare è presente un elemento in muratura a sezione rettangolare (forse un cavedio), non rappresentato nelle planimetrie allegate alla suddetta D.I.A.;
- Nel bagno accanto alla camera da letto singola è presente un setto in muratura a delimitazione del box-doccia, non rappresentato nella planimetria allegata alla suddetta D.I.A. .

CANTINA: –BOX-AUTO: –**Regolarizzabile mediante:**

Le difformità edilizie riscontrate dovranno essere gestite ai sensi del D.P.R. 06/06/2001, n. 380 e ss.mm.ii., nel modo che segue:

- Predisposizione di una pratica edilizia di C.I.L.A. “in sanatoria” per “dichiarare” le difformità riscontrate;
- Pagamento di una sanzione pecuniaria, che si stima pari a € 1.000,00 .

Spese:

Pratica edilizia (compresa I.V.A. e oneri)	€ 2.000,00
Sanzioni (stima di massima)	€ 1.000,00
SPESE TOTALI	€ 3.000,00

Per quanto sopra detto **NON SI DICHIARA** la conformità edilizia dell'APPARTAMENTO oggetto di Procedura Esecutiva **E SI DICHIARA** la conformità edilizia della CANTINA e del BOX-AUTO oggetto di Procedura Esecutiva

7.4 Conformità catastale:APPARTAMENTO:

- Non è stato effettuato il necessario aggiornamento della planimetria catastale a seguito delle opere interne di cui alla D.I.A. n. xxx del xxx, sicché la planimetria “corrente” risulta ancora, erroneamente, quella del xxx.

CANTINA: –

- Nella planimetria catastale del xxx non sono rappresentate le due porte di accesso alle cantine condominiali ed il disimpegno tra di esse.

BOX-AUTO: –

Regolarizzabile mediante:

Pratica “Docfa” di aggiornamento catastale, successiva alla summenzionata pratica edilizia di sanatoria.

Spese:

Pratica “Docfa” (compresa I.V.A. e oneri)	€ 750,00
Tributi catastali	€ 50,00
<hr/>	
SPESE TOTALI	€ 800,00

Per quanto sopra detto NON SI DICHIARA la conformità catastale dell'APPARTAMENTO oggetto di Procedura Esecutiva E SI DICHIARA la conformità catastale della CANTINA e del BOX-AUTO oggetto di Procedura Esecutiva, ai sensi del combinato disposto dell'Art. 19, comma 14 della Legge 30/07/2010, n. 122 e delle Circolari dell'Agenzia del Territorio n. 2 del 09/07/2010 e n. 3 del 10/08/2010.

8. CONSISTENZA DEL LOTTO

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La determinazione della “consistenza” dei beni oggetto di stima è stata effettuata alla luce delle seguenti fonti informative/prescrittive:

- 1) “Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare” (Agenzia del Territorio);
- 2) “Raccolta provinciale degli usi in Lombardia”, Titolo III e IV, cap. 01-f , “Usi tecnici nella compravendita degli appartamenti in condominio”.
- 3) “Allegato C” del D.P.R. 23/03/1998 n. 138;
- 4) Norma UNI 10750:2005.

Le “Istruzioni”, in particolare, precisano che: *“...Nella attività di ricerca delle informazioni di mercato affidata ai rilevatori, uno degli elementi più importanti è la determinazione della superficie commerciale dell’immobile, la cui conoscenza concorre alla determinazione dell’intervallo dei valori unitari di ciascuna tipologia immobiliare presente nella banca dati OMI. ...(omissis)... Poiché le unità immobiliari possono essere composte, come è noto, da superficie principale e da superfici accessorie, per ottenere la superficie commerciale occorre omogeneizzare, con opportuni coefficienti di ragguaglio, le superfici accessorie a quella principale. ...(omissis)... Il principio adottato fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che assume metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria...”*

Destinazione	Superficie lorda	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento	108,60 mq	100%	108,60 mq
Balconi (sup. < 25 mq)	12,50 mq	30%	3,75 mq
Cantina(non comunicante)	2,00 mq	25%	0,50 mq
TOTALE	123,10 mq		112,85 mq

Destinazione	Superficie lorda	Coeff.	Superficie equivalente
Box-auto (non comunicante)	15,00 mq	25%	3,75 mq
TOTALE	15,00 mq		3,75 mq

9. VALUTAZIONE DEL LOTTO

9.1 Criteri di stima

In letteratura si definisce “valore di mercato” il più probabile prezzo di trasferimento di un bene immobile da una parte liberamente cedente ad una parte liberamente acquirente, nessuna delle quali forzata a vendere o a comprare, entrambe pienamente a conoscenza dei fattori di rilievo della proprietà, dei suoi possibili usi, delle sue caratteristiche e delle esistenti condizioni di mercato.

9.2 Fonti di informazione

Per redigere il presente "Rapporto di Valutazione" si è impiegato un criterio valutativo di tipo “sintetico-comparativo”, basato sul confronto fra le unità immobiliari oggetto di valutazione ed altre unità simili per tipologia, qualità e ubicazione, le quali siano stati recentemente oggetto di scambio o poste in vendita sullo stesso mercato oppure offerte su piazze assimilabili.

Il Perito si è in particolare avvalso delle seguenti fonti tecnico-informative ufficiali che sintetizzano gli esiti delle transazioni effettivamente concluse nel semestre precedente la data di pubblicazione, suddivise per comune, zona urbana e tipologia edilizia:

- 1) “Banca dati delle quotazioni immobiliari”, pubblicata on-line dall’Agenzia delle Entrate;
- 2) “OMI – Consultazione valori immobiliari dichiarati”, pubblicata on-line dall’Agenzia delle Entrate;
- 3) “Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e Provincia”, pubblicato periodicamente da F.I.M.A.A.;
- 4) “Borsino Immobiliare” pubblicato periodicamente da Borsino Service S.r.l.;
- 5) Agenzie immobiliari e/o annunci immobiliari pubblicati on-line sui principali siti web del settore.

Il “prezzo di mercato” così individuato è stato quindi modificato alla luce delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del/i bene/i oggetto di stima, con particolare riferimento: alla vetustà ed allo stato di manutenzione, all’orientamento ed agli affacci, all’isolamento termico ed acustico delle murature, alle caratteristiche dei serramenti, alle dotazioni impiantistiche, alla presenza di impianti “speciali” (condizionamento, allarme, ecc...), allo stato di completamento di opere edilizie e finiture, alle caratteristiche ed alla qualità delle finiture interne, alle manutenzioni eventualmente necessarie, alle caratteristiche ed allo stato di manutenzione dell’edificio condominiale, alla dotazione di servizi condominiali ordinari e “fuori-standard” (servizio di portierato, ascensori, giardino, piscina, campi sportivi, vigilanza di quartiere, ecc...), alla posizione rispetto al nucleo urbano ed alle arterie di traffico primarie e secondarie, allo stato di locazione.

Quotazioni immobiliari "Agenzia del Territorio" – Valori standard:

- Periodo: 2/2022
- Superficie di riferimento: Lorda
- Tipo di destinazione: Residenziale
- Comune: Milano
- Fascia/Zona: D35 – Periferica/ MONZA, CRESCENZAGO, GORLA, QUARTIERE ADRIANO
- Tipologia: Abitazioni civili
- Stato conservativo: Ottimo
- Valore di mercato: prezzo min. **3.600** / prezzo max. **4.300** (€/mq)
- Stato conservativo: Normale
- Valore di mercato: prezzo min. **2.100** / prezzo max. **3.500** (€/mq)

Compravendite recenti:

1	Gennaio 2022			
	Numero immobili: 2			
	Corrispettivo dichiarato:		228.000 €	3.633 €
	Immobile: PER C02 3 m2	25%	3,00	0,75
	Immobile: RES A03 62 m2	100%	62,00	62,00
				62,75
2	Gennaio 2022			
	Numero immobili: 2			
	Corrispettivo dichiarato:		179.000 €	4.163 €
	Immobile: PER C02 4 m2	25%	4,00	1,00
	Immobile: RES A04 42 m2	100%	42,00	42,00
				43,00
3	Gennaio 2022			
	Numero immobili: 2			
	Corrispettivo dichiarato:		300.000 €	3.448 €
	Immobile: PER C06 12 m2	25%	12,00	3,00
	Immobile: RES A03 84 m2	100%	84,00	84,00
				87,00
4	Febbraio 2022			
	Numero immobili: 1			
	Corrispettivo dichiarato:		180.000 €	2.500 €
	Immobile: RES A03 72 m2	100%	72,00	72,00
5	Febbraio 2022			
	Numero immobili: 1			
	Corrispettivo dichiarato:		81.872 €	1.063 €

	Immobile: RES A03 77 m2	100%	77,00	77,00
6	Marzo 2022			
	Numero immobili: 1			
	Corrispettivo dichiarato:		225.000 €	4.412 €
	Immobile: RES A03 51 m2	100%	51,00	51,00
7	Marzo 2022			
	Numero immobili: 2			
	Corrispettivo dichiarato:		157.000 €	3.451 €
	Immobile: PER C02 6 m2	25%	6,00	1,50
	Immobile: RES A04 44 m2	100%	44,00	44,00
				45,50
8	Marzo 2022			
	Numero immobili: 2			
	Corrispettivo dichiarato:		219.000 €	3.318 €
	Immobile: PER C06 12 m2	25%	12,00	3,00
	Immobile: RES A03 63 m2	100%	63,00	63,00
				66,00
9	Marzo 2022			
	Numero immobili: 1			
	Corrispettivo dichiarato:		140.000 €	2.979 €
	Immobile: RES A03 47 m2	100%	47,00	47,00
10	Aprile 2022			
	Numero immobili: 1			
	Corrispettivo dichiarato:		49.660 €	720 €
	Immobile: RES A03 69 m2	100%	69,00	69,00
11	Aprile 2022			
	Numero immobili: 2			
	Corrispettivo dichiarato:		315.000 €	2.944 €
	Immobile: PER C02 4 m2	25%	4,00	1,00
	Immobile: RES A03 106 m2	100%	106,00	106,00
				107,00
12	Aprile 2022			
	Numero immobili: 1			
	Corrispettivo dichiarato:		205.000 €	4.457 €
	Immobile: RES A03 46 m2	100%	46,00	46,00
13	Maggio 2022			
	Numero immobili: 1			
	Corrispettivo dichiarato:		235.000 €	3.730 €
	Immobile: RES A03 63 m2	100%	63,00	63,00

14	Maggio 2022			
	Numero immobili: 1			
	Corrispettivo dichiarato:		257.000 €	4.759 €
	Immobile: RES A03 54 m2	100%	54,00	54,00
15	Maggio 2022			
	Numero immobili: 2			
	Corrispettivo dichiarato:		200.000 €	2.606 €
	Immobile: PER C02 7 m2	25%	7,00	1,75
	Immobile: RES A04 75 m2	100%	75,00	75,00
				76,75
16	Giugno 2022			
	Numero immobili: 1			
	Corrispettivo dichiarato:		77.000 €	3.080 €
	Immobile: RES A04 25 m2	100%	25,00	25,00
17	Giugno 2022			
	Numero immobili: 1			
	Corrispettivo dichiarato:		190.000 €	2.468 €
	Immobile: RES A04 77 m2	100%	77,00	77,00
18	Giugno 2022			
	Numero immobili: 1			
	Corrispettivo dichiarato:		260.000 €	3.467 €
	Immobile: RES A03 75 m2	100%	75,00	75,00
19	Giugno 2022			
	Numero immobili: 1			
	Corrispettivo dichiarato:		48.155 €	926 €
	Immobile: RES A03 52 m2	100%	52,00	52,00
20	Luglio 2022			
	Numero immobili: 1			
	Corrispettivo dichiarato:		265.000 €	3.193 €
	Immobile: RES A03 83 m2	100%	83,00	83,00
21	Luglio 2022			
	Numero immobili: 1			
	Corrispettivo dichiarato:		128.000 €	2.327 €
	Immobile: RES A04 55 m2	100%	55,00	55,00
22	Agosto 2022			
	Numero immobili: 2			
	Corrispettivo dichiarato:		270.000 €	4.909 €
	Immobile: PER C02 4 m2	25%	4,00	1,00

	Immobile: RES A03 54 m2	100%	54,00	54,00
				55,00
23	Settembre 2022			
	Numero immobili: 1			
	Corrispettivo dichiarato:		103.000 €	2.943 €
	Immobile: RES A04 35 m2	100%	35,00	35,00
24	Settembre 2022			
	Numero immobili: 2			
	Corrispettivo dichiarato:		335.000 €	3.641 €
	Immobile: RES A03 92 m2	100%	92,00	92,00
25	Novembre 2022			
	Numero immobili: 3			
	Corrispettivo dichiarato:		290.000 €	3.286 €
	Immobile: PER C02 5 m2	25%	5,00	1,25
	Immobile: PER C06 12 m2	25%	12,00	3,00
	Immobile: RES A03 84 m2	100%	84,00	84,00
				88,25

cod.	mese	€/tot.	superficie	€/mq	
19	Giugno 2022	48.155 €	52,00	926,06 €	
21	Luglio 2022	128.000 €	55,00	2.327,27 €	
17	Giugno 2022	190.000 €	77,00	2.467,53 €	
23	Settembre 2022	103.000 €	35,00	2.942,86 €	
16	Giugno 2022	77.000 €	25,00	3.080,00 €	
20	Luglio 2022	265.000 €	83,00	3.192,77 €	
25	Novembre 2022	290.000 €	88,25	3.286,12 €	
18	Giugno 2022	260.000 €	75,00	3.466,67 €	
24	Settembre 2022	335.000 €	92,00	3.641,30 €	
22	Agosto 2022	270.000 €	55,00	4.909,09 €	
				8	
				3.050,57 € / mq	
ARROTONDAMENTO				3.000,00 € / mq	

Quotazioni immobiliari "F.I.M.A.A.":

- Periodo: II-2022
- Superficie di riferimento: Lorda
- Tipo di destinazione: Residenziale
- Comune: Milano
- Fascia/Zona: 27 Turro - Precotto
- Tipologia: Appartamenti recenti ristrutturati, epoca e di pregio (entro 30 anni)

- Stato conservativo: Normale
- Valore di mercato: prezzo min. **3.100** / prezzo max. **4.200** (€/mq)

Quotazioni Borsino Immobiliare:

- Periodo: aprile 2023
- Zona: stabili di 1° fascia
- Valore di mercato: prezzo min. **2.973** / prezzo max. **4.094** (€/mq)
- Zona: stabili di fascia media
- Valore di mercato: prezzo min. **2.556** / prezzo max. **3.525** (€/mq)

VALORE UNITARIO ADOTTATO = €/mq 3.800,00

9.3 Valutazione LOTTO n. 1:

Destinazione	Quantità (mq)	Valore unit. (€/mq)	Valore tot.(€)
<i><u>Corpo A – n. 1 appartamento ad uso abitazione + n. 1 cantina</u></i>			
Appartamento	108,60 mq	€ 3.800,00	€ 412.680,00
Balconi	3,75 mq	€ 3.800,00	€ 14.250,00
Cantina (non comunicante)	0,50 mq	€ 3.800,00	€ 1.900,00
<u>CORPO A</u>	<u>112,85 mq</u>	<u>€ 3.800,00</u>	<u>€ 428.830,00</u>

Destinazione	Quantità (mq)	Valore unit. (€/mq)	Valore tot. (€)
<i><u>Corpo B – n. 1 box ad uso autorimessa</u></i>			
Box-auto	3,75 mq	€ 3.800,00	€ 14.250,00
<u>CORPO B</u>	<u>3,75 mq</u>	<u>€ 3.800,00</u>	<u>€ 14.250,00</u>

Destinazione	Quantità (mq)	Valore unit. (€/mq)	Valore tot. (€)
Corpo A	112,85 mq	€ 3.800,00	<u>€ 428.830,00</u>
Corpo B	3,75 mq	€ 3.800,00	<u>€ 14.250,00</u>

a dedurre:

*costo di riscatto del terreno al 29/07/2021 - valore comunicato dal Comune di Milano in data 16/11/2021, ragionevolmente soggetto a variazioni in eccesso o in difetto per l'entrata in vigore della Legge n. 108/2021. **- € 21.600,00***

CORPI A + B+ terreno **116,60mq** **€ 421.480,00**

9.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi:	- €	21.074,00
--	-----	-----------

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	- €	0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita:	- €	8.400,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia e/o catastale (comprese eventuali opere edilizie e/o impiantistiche):	- €	3.800,00

9.5 Prezzo base d'asta:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€	388.206,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€	390.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€	292.000,00

9.6 Nota Bene:

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 dalla scrivente Perito estimatore essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

10. CRITICITA' DA SEGNALARE

Nessuna.

La scrivente Perito Estimatore dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T. e di averne inviato copia al Creditore Procedente ed al/i Debitore/i esecutato/i a mezzo a mezzo PEC e/o a mezzo e-mail e/o a mezzo posta raccomandata A/R.

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, 26 aprile 2023.

Il Perito Estimatore
xxx

11. Allegati

Fanno parte del presente "Rapporto di Valutazione" i seguenti allegati:

1. Documentazione fotografica;
2. Descrizione dei beni con identificazione catastale e coerenze;
3. Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, e delle iscrizioni ipotecarie;
4. Decreto di fissazione di udienza ex art. 569 c.p.c., nomina del Perito Estimatore e Quesito;
5. Accettazione dell'incarico e Giuramento del Perito Estimatore;
6. Trasmissione alle Parti dell'Elaborato Peritale, comprese ricevute di esecuzione delle raccomandate / PEC;
7. Certificati anagrafici;
8. Visure catastali storiche;
9. Planimetrie catastali;
10. Mappa catastale;
11. Ispezioni ipotecarie (intestazioni ed estremi catastali);
12. Nota di Trascrizione nn. xxx del xxx;
13. Nota di Trascrizione nn. xxx del xxx;
14. Nota di Trascrizione nn. xxx del xxx;
15. Nota di Trascrizione nn. xxx del xxx;
16. Nota di Trascrizione nn. xxx del xxx;
17. Nota di Trascrizione nn. xxx del xxx;
18. Nota di Trascrizione nn. xxx del xxx;
19. Nota di Trascrizione nn. xxx del xxx;
20. Nota di Iscrizione nn. xxx del xxx;
21. Nota di Iscrizione nn. xxx del xxx;
22. Nota di Iscrizione nn. xxx del xxx;
23. Domanda di Annotazione nn. xxx del xxx;
24. Domanda di Annotazione nn. xxx del xxx;

25. Nota di Trascrizione nn. xxx del xxx;
26. Atto di compravendita Rep. xxx del xxx;
27. Comunicazione dell'Agenzia delle Entrate del 14/11/2021, in merito allo stato locativo dell'unità immobiliare;
28. Comunicazione del Comune di Milano del 16/11/2021;
29. Tabelle Millesimali;
30. Regolamento di Condominio;
31. Riparto Consuntivo 2022;
32. Riparto Preventivo 2023;
33. Bilancio e Riparto Consuntivi opere straordinarie 2018 - Facciate;
34. Estratto dalla "Banca dati delle quotazioni immobiliari" – Il semestre 2022, pubblicata on-line dall'Agenzia delle Entrate;
35. Estratto dalla "Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e Provincia" – Il semestre 2022, pubblicato da F.I.M.A.A.;
36. Estratto dal "Borsino Immobiliare - Quotazioni immobiliari di zona" – aprile 2023, pubblicato da Borsino Service S.r.l.

Milano, 26 aprile 2023.

Il Perito Estimatore
xxx