

**TRIBUNALE DI MILANO
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 375/2022**

data prima udienza comparizione: 13-12-2022 ore 12.00

GIUDICE ESECUTIVO: GE dott.ssa Galioto

- ESECUTATO [REDACTED]

precedente: CONDOMINIO TORRE Pessano con Bornago via Provinciale 39

creditori iscritti intervenuti:

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO A : unità immobiliare via Provinciale, 39
Autorimessa piano S



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			
UBICAZIONE			
LOTTO A	VIA STRADA PROVINCIALE n. 39 Piano 1-S1		
DATI CATASTALI	Fg	Mapp	Sub
Appartamento, cantina	7	352	7
box	7	352	56
STATO OCCUPATIVO			
LOTTO appartamento	LIBERO		
PROPRIETARI			
LOTTO A	[REDACTED]		
ALTRI PROPRIETARI			
LOTTO A	nessuno oltre all'esecutata		
PREZZO E VALUTAZIONI			
Appartamento + box	Valore di mercato (app+box)	€ 112.500 totale	
	al netto decurtazioni libero	€ 103.000 lotto A	
	da occupato (app)	€ 91.000 Lotto A	

LOTTO A

(Appartamento con box e cantina)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO: A

1.1. Descrizione del bene

In Comune di **Pessano con Bornago (MI)** unità immobiliare a parte del complesso edilizio denominato "I Portici", costituito da tre edifici denominati "Edificio AB", "Edificio CD" e "Edificio Torre", oltre a corpo interrato adibito ad autorimesse, comune ai tre fabbricati, sito in Comune di Pessano con Bornago, avente accessi da via Einaudi nn. 2, 4 e 6, da via Provinciale nn. 35A, 35B, 35C, 35D, 35E, 35F, 37, 37A, 37B, 39, 39A, 39B e da via Ghandi nn. 1, 3 e 5, e precisamente nell'"Edificio Torre" con accesso pedonale da via Provinciale n. 39 e carraio da via Ghandi n. 5: appartamento posto al primo piano, composto da due locali ed accessori, con annesso un vano cantina al piano interrato, di sua pertinenza esclusiva. **(ALL.6)** (fonte Atto di provenienza)

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

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

Eventuali comproprietari: **nessuno**

1.3. Identificati presso Agenzia del Territorio Milano come segue:

proprietà di 1/

dati identificativi LOTTO A: foglio 7 particella 352 subalterno 7 (APP) + foglio 7 particella 352 subalterno 56 (BOX)

dati classamento (appartamento): **A/3 classe 3 consistenza vani 3 SUPERFICIE CATASTALE 51mq totale escluse aree scoperte 51 mq – piano 1°/S1, rendita 201,42**

dati classamento (box): **C/6 classe 5 consistenza SUPERFICIE CATASTALE 13 mq totale – piano S1, rendita 32,23**

Dati derivanti da: la documentazione ex art. 567 c.p.c. comma 2, risulta completa dal Certificato notarile redatto dal notaio Alessandro De Cicco (27/06/2022), agli atti, relativa ai beni immobili staggiti ed agli intestatari attuali e pregressi del bene. Completano la documentazione l'ispezioni ipotecarie T196207 + T232679 del 25/08/2022 sviluppate sugli immobili oltre alle visure storiche Numero T181230/2022 + T231637/2022 del 27/09/2022, per immobile, richieste dal sottoscritto **(ALLEGATO n. 3)**

1.4. Coerenze da nord in senso orario

Lotto A

- dell'appartamento: in senso orario – esterno cortile, altra unità, spazi comuni, scale condominiali. Altra u.i.
 - della cantina: terrapieno, altra cantina altra u.i., corridoio cantine stessa ditta, altra cantina altra u.i;
 - del box: terrapieno, altro box, corsello manovra stessa ditta, altro box stessa ditta
- (*confini confermati dal rilievo CTU)

Da Atto di Provenienza: "Confini da nord in senso orario:

Appartamento: appartamento sub. 11, parti comuni, appartamento sub. 8, pianerottolo, vano ascensore e vano scala comuni;

Cantina: cantina al sub. 23, parti comuni, cantina al sub. 11, corridoio comune di accesso.

Autorimessa: parti comuni, autorimessa sub. 57, corsello autorimesse, autorimessa sub. 55.

Per una migliore identificazione dei cespiti in oggetto le parti fanno riferimento alle planimetrie che, previa visione ed approvazione delle parti, si allegano al presente atto sotto le lettere "A" (l'appartamento e la cantina) e "B" (l'autorimessa)."

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In **Comune Pessano con Bornago**

Fascia/zona: **periferia sud di Pessano con Bornago**

Destinazione: **residenziale**

Tipologia prevalente: **residenziale, abitazioni private e commerciale**

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

Servizi offerti dalla zona: **sanitari, generi alimentari primari, supermercati, posta, farmacia, municipio, bar, pasticceria;**

Principali collegamenti pubblici: di superficie bus - **27, Z311**, altri - **MM verde M2**

Collegamento alla rete autostradale: **A4** autostrada, **SP 13, SP 216, SP 120**

Il quartiere è inserito nel contesto abitativo e stradale a sud del paese. La zona, periferica, è a concentrazione prettamente residenziale ma non distante dal centro del paese e dal comune. L'enclave degli edifici che compongono il comprensorio che data ormai una ventina d'anni è di ottima fattura; gli edifici "a stecca" e la parte di quello a torre esposti a nord necessitano di interventi di manutenzione ordinaria sotto balconi.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio di cinque piani fuori terra struttura: "**fondazione strutture in c.a; fondazioni con travi**

continue, plinti e pilastri interni, ciabatte sotto muri perimetrali. Scale e ascensore hanno fondazioni a piastra. I solai sono lastre con spessore 28/30" (da relazione tecnica progetto)

- Facciate e coperture: **"in intonaco ai silicati marrone e beige con alcuni inserti in beola taglio sega nella fascia di zoccolo, copertura in tegole marsigliesi, canale di gronda in rame, parapetti in ferromicaceo color testa di moro"**
- accesso: **portoncino in materiale ferroso pitturato nero a due luci con vetri**
- scala interna: **lastre di marmo grigio occhiato, con pianerottoli in ceramiche monocottura beige**
- ascensore: **con cabina finiture in acciaio nero scorrevoli**
- portineria: **no**
- condizioni generali dello stabile: **buone condizioni di fattura e manutenzione**

2.3. Caratteristiche descrittive interne

Abitazione di tipo economico civile, posta al piano primo, composta da soggiorno/cottura, disimpegno, camera e bagno, balcone cantina al piano interrato; **(vedi ALL.1)**

Corpo Appartamento

- esposizione: **est**;
- pareti: **normalmente tinteggiate con colore pesca, giallo e plafoni bianchi**
- pareti cucina: **fino sotto pensili ceramiche bicottura beige con greche**;
- pavimenti: **in ceramica monocottura 40 x 40 monocotture screziate beige/grigio**;
- infissi esterni: **in legno con vetrocamera isolante**,
- porta d'accesso: **legno e ferro con serratura blindata**;
- porte interne: **legno tamburato color legno scuro**
- imp. citofonico: **presente**;
- imp. elettrico: **sottotraccia**;
- imp. idrico: **sottotraccia**;
- imp. termico: **autonomo con caldaietta esterna Ferroli, in vano apposito sul balcone, con radiatori modulari in ferro pitturati color crema**
- acqua calda sanitaria: **prodotta dalla medesima caldaietta**
- servizi igienici: attrezzati con **lavabo, tazza, bidet e vasca/doccia**;
- impianto di condizionamento: **al momento del rilievo attrezzato con macchina esterna Mitsubishi Electric esterna sul balcone con splits interni sempre marca Mitsubishi (ALL.9)**
- altezza rilevata dei locali: **m. 2,74**;
- condizioni generali dell'appartamento: **ottime (vedi ALL. 9)**
- Cantina: **ottimo stato, ingombra di effetti dell'esecutata con porta in ferro zincato**

- Box: ottimo stato, serranda in ferro zincato, ingombro in parte al momento di effetti eseguita, impianto illuminazione, non verificata aerazione serranda (VVF)

Breve descrizione della zona

Certificazioni energetiche

L'appartamento non risulta censito al catasto energetico (**ALL. 10**) con interpello presso sito CENED/Aria del 25/10/22.

2.4. Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornita certificazione/revisione della caldaietta

2.5. Certificazioni di idoneità statica

Reperita relazione di calcolo c.a. durante l'accesso atti presso il Comune di Pessano con Borago.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Il primo tentativo di accesso concordato con l'esecutata, il 14/10/22, è andato a buon fine e si è potuto accedere al bene in presenza e su richiesta del custode (per l'avvocato Argento l'avv.to Milone), e dell'esecutata, la sig.ra Tricarico. L'appartamento era abitato dall'esecutata (presente) e dai figli (non presenti durante l'accesso), completamente arredato ed in uso. La cantina e il box con parziali ingombri di masserizie di proprietà dell'esecutata.

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] (n. 375/22) Comunico che il soggetto sopra indicato **NON risulta dante causa in contratti di locazione in essere.**"

Si dichiara quindi l'immobile **LIBERO (ALL.5)**

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 chieste dal sottoscritto:

L'immobile è pervenuto all'esecutata [redacted] per diritto di piena proprietà, in virtù di atto tra vivi (recuperato dal CTU c/o il notaio rogante)- compravendita, da scrittura privata in data 08/05/2009 rep. N. 63069/37665 a rogito dott. Massimo Napolitano, notaio in Melegnano (MI) trascritto a Milano 2 in data 12/05/2009 ai nn. 56711/34612, dal signor [redacted]

██████████ nato a Bari (BA) il giorno 31 ottobre 1963, ██████████ (ALL. 6) (nota di trascrizione agli atti)

- **NB** si segnala un refuso nella documentazione: nella relazione notarile, il rep. dell'atto di provenienza è 63069/37665 e non 63609/37665 come riportato qui sotto:

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

A tutto il giorno 27 giugno 2022 gli immobili, di cui sopra, appartengono alla signora:

██████████ sopra generalizzata, per il diritto di piena proprietà in forza di atto di compravendita in data 8 maggio 2009 Rep. 63069/37665 a rogito Dott. Massimo Napolitano, Notaio in Melegnano (MI), trascritto a Milano 2 in data 12 maggio 2009 ai nn. 56711/34612, dal signor Bertoncetti Domenico, nato a Bari (BA) il giorno 31 ottobre 1963, codice fiscale ██████████

Dati derivanti da: la documentazione ex art. 567 c.p.c. comma 2, risulta completa dal Certificato notarile redatta dal notaio Alessandro De Cicco (27/06/2022) agli atti, relativa ai beni immobili staggiti ed agli intestatari attuali e pregressi del bene. Completano la documentazione l'ispezioni ipotecarie T196207 + T232679 del 25/08/2022 sviluppate sull'immobile oltre alle visure storiche Numero T181230/2022 + T231637/2022 del 27/09/2022, per immobile, (ALLEGATO n. 2,3) 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;**

- il signor ██████████ sopra generalizzato, aveva acquistato gli immobili in oggetto in forza di atto di compravendita in data 2 aprile 2003 Rep. 157962, a rogito Dott. Sergio Todisco, Notaio in Milano (MI), trascritto a Milano 2 in data 9 aprile 2003 ai nn. 58319/37102, dal signor Pallanza Massimo, nato a Milano (MI) il giorno 31 luglio 1971, codice fiscale PLL MSM 71L31 F205Y;

- il signor ██████████ sopra generalizzato, aveva acquistato gli immobili in oggetto in forza di atto di compravendita in data 10 ottobre 2001 Rep. 86882/21339, in autentiche Dott. Giovanni Averoldi, Notaio in Monza (MI), trascritto a Milano 2 in data 15 ottobre 2001 ai nn. 109999/69463, dai signori ██████████ nato a Milano (MI) il giorno 29 agosto 1970, codice fiscale LLE LCU 70M29 F205L e ██████████ nata a Milano (MI) il giorno 1 dicembre 1971, codice fiscale TVR FNC 71T41 F205Z.

Convenzioni matrimoniali: **nessuna**

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

Eventuali note: **nessuna**

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

. **IPOTECA VOLONTARIA** NN 10989/56712 del 12/05/2009 nascente da ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo concesso con atto a favore di **MONTE DEI PASCHI DI SIENA** sede di Siena codice fiscale 00884060526 contro gli esecutati [REDACTED] el valore di 310.000 a garanzia di capitale di originarie 155.000, nascente da contratto di mutuo fondiario redatto dal notaio dott. Massimo Napolitano di Melegnano, (MI) in data 8 maggio 2009 rep. 63070/37666

- Annotazione del 13/10/2009 RP 22788 RG 134915 pubblico ufficiale Cristina Sechi Rep. 19355/4266 del 31/10/2000 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE – FRAZIONAMENTO IN QUOTA (**ALL.14**) Soggetti [REDACTED] SPA Soggetto [REDACTED]

. **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** nn. 81824/55118 del 25/03/2022 nascente da atto cautelativo o cautelare – verbale di pignoramento immobili – Uff. Giudiziario Milano rep. N. 6203 a favore di **CONDominio TORRE PESSANO CON BORNAGO** sede medesima CF 91544960155 contro l'esecutata [REDACTED]

- **Altre trascrizioni:** /

5.3 Eventuali note/osservazioni: /

6 CONDOMINIO

6.1 Spese di gestione condominiale (ALL. 7)

Preso contatto con l'amministrazione condominiale SAG dell'arch. Gatto Testa con sede in Pessano con Bornago www.studioarchgatto.com ho ricevuto la seguente risposta il 20/10/2022:

"...Spese consuntivo gestione dal 01/03/2021 al 28/02/2022 € 8.478,24 - APPROVATO CON ASSEMBLEA DEL 13/06/2022

Spese preventivo gestione dal 01/03/2022 al 28/02/2023 (importo

scaduto al 30/09/2022) € 763,24 - APPROVATO CON ASSEMBLEA DEL 13/06/2022 3. Spese legali già sostenute sino alla data odierna € 3.160,22 così * Avv. Milone anticipazioni e competenze in fase introduttiva

procedura esecutiva immobiliare € 1.291,22.

* Notaio De Cicco anticipi e onorario per procedimento di pignoramento € 660,00.

* Notaio De Cicco certificazione ipocatastale ventennale € 1.209,00. Per un totale complessivo insoluto di € 12.401,70."

Il residuo da versare è di 4.222,59 + eventuali spese legali sostenute. (la cifra non contempla il conguaglio precedente perché prende in considerazione solamente l'anno in corso e l'anno precedente come da dettami incarico/nomina)- *nota del CTU-*.

La spesa annuo media è di 1000,00/1200,00 euro desunta dalla sommatoria approssimativa delle 4 rate degli anni precedenti

i millesimi di proprietà sono **27,97 per l'immobile abitativo e 21,11 millesimi relativi all'ascensore.**

NB Esiste un supercondominio gestito sempre dal medesimo studio di amministrazione del civico 39; il supercondominio è denominato "i portici" ed è gestito dallo Studio Gatto Sas nella persona dell'arch. G.Gatto al quale fare riferimento per future spese relative così come per le spese del condominio denominato "Torre".

Eventuali problematiche strutturali: non rilevabili ad occhio nudo senza un'analisi statica approfondita ; le strutture comunque sembrano in buone condizioni mentre gli intonaci relativi ai balconi e alle logge sono in condizioni da dover essere ripristinati perché ammalorati da umidità e acqua.

➔ **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 (28/10/2022).

6.2 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Nessuna segnalata dall'amministrazione condominiale.

6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

No. L'ascensore, prendibile a quota entrata, porta agiatamente al piano del bene e quindi al suo accesso, al momento del rilievo **(ALLEGATO n. 1+9)**

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata dopo la data del 1997, data della prima concessione edilizia e disegni – vedi punto 7.1 di questa relazione -.

7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Baranzate di Bollate (ALL n. 9) :

- CONCESSIONE EDILIZIA N. 19/97

- ABITABILITÀ del 28/03/2017
- COLLAUDO STATICO DELLE STRUTTURE Pratica n. 98391 in data 10/12/1997 ed integrazione)
- DICHIARAZIONE ELIMINAZIONE BARRIERE ARCHITETTONICHE 12/12/2002
- VARIE DICHIARAZIONI ABITABILITÀ', CONFORMITÀ' E REGOLARE ESECUZIONE E REGOLARE ESECUZIONE
- PROGETTO TERMICO LEGGE 10/91

Conformità edilizia:

E' stato effettuato l'accesso presso l'ufficio tecnico del comune di Pessago con Bornago il 14/10/2022. L'esito, come da documentazione riportata nel precedente punto, **non ha verificato la CONFORMITÀ' EDILIZIA (ALL.8+12)**. Nello specifico la planimetria rilevata nell'accesso corrisponde a quanto riportato nelle planimetria depositata presso l'Agenzia del Territorio nel 2020 ma è leggermente difforme alla planimetria allegata alle tavole progettuali legittimate con tavole timbrate dal comune il 11/04/1997. La planimetria catastale quindi corrisponde a quanto rilevato ma non a quanto trovato nelle tavole dell'accesso atti relative al primo piano dell'edificio in questione.

NB *“La parte venditrice dichiara che quanto alienato é stato realizzato in esecuzione ed in piena conformità della **concessione edilizia n. 19/97**, prot. n. 2218 in data **2.09.1997** e successive varianti n. 24/98, prot. n. 4748, in data 30.07.1998, n. 15/99, prot. n. 7438 in data 6.09.1999, n. 41/99, prot. n. 14427 in data 17.01.2000 e n. 11/00, prot. n. 3878 in data 20.04.2000.*

La stessa parte venditrice precisa e garantisce che successivamente all'edificazione non sono state effettuate opere richiedenti il preventivo rilascio, da parte della competente autorità comunale, di provvedimenti concessori, autorizzazioni o licenze, o, comunque, dichiarazioni di inizio lavori ai sensi dell'art. 4 della legge 4.12.1993 n. 493 e successive modifiche, ai sensi del D.P.R. 6.06.2001 n. 380, nonché ai sensi dell'art.

41 della L.R. 11.03.2005 n. 12.”(Atto di provenienza).

7.2 Conformità catastale:

Al sopralluogo l'appartamento risultava **CONFORME** sotto il punto di vista planimetrico/catastale. **(ALL. 1)**.

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 vigente Attività Terziarie di Espansione e non osta con vincoli amministrativo/costruttivi previsti nello strumento consultato **(ALL.15)**

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%**

Terrazzi 35% fino a 25 mq; per l'eccedenza **10%**

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
appartamento	mq.	50,4	100%	50,4
terrazzi	mq.	13,1	35%	4,6
cantina	mq.	5,6	25%	1,4
				56,4

Totale appartamento e pertinenze mq 56,4

Box non collegato mq 13,12

Valutazione LOTTO 001 (considerando lotto unico appartamento, pertinenze e box)				
DESCRIZIONE	CATEGORIA	SUP.	VALORE	VALORE
	Immobile	commerciale	mq.	Complessivo
LOTTO A -	A/3	56.4 mq	1.750	98.700 €
	C/6	13,12 mq	1.000	13.120 €
TOTALE valutazione al mercato libero bene appartamento: 99.000 € **				
TOTALE valutazione al mercato libero bene box: 13.500 € **				
TOTALE LOTTO A: 111.820 € ARR. 112.000 **				

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 – Pessano con Bornago – B1 - Microzona catastale: 0 abitazioni civili, condizioni buone interne da ripristino parziale esterne

Fascia/Zona: + periferica/centrale

Valore compravendita mercato abitazioni prezzo **min.1.400/ prezzo max. 1.750** (Euro/mq)

Valore compravendita mercato box prezzo **min 850/ prezzo max 1.100** (Euro/mq) **13.000 €**

Più Prezzi – Camera di Commercio Milano, Monza Lodi

Milano – Pessano con Bornago

Periodo: interrogazione 27/10/22

Zona: – Pessano con Bornago

Valore compravendita mercato appartamenti recenti prezzo **prezzo min. 1.400-2.000 (Euro/mq)**

Valore compravendita mercato box **prezzo 14.500 € - 17.000 €**

Bollettino Immobiliare

Milano – Pessano con Bornago via Provinciale, 39

Periodo: interrogazione 27/10/22

Valore compravendita mercato prezzo prima fascia ab. Medio/Alta **1.401/ 1.585 €/mq**

Valore compravendita mercato prezzo prima fascia box **€ 1.046/1.183 €/mq**

Simulazione su Requot – con inseriti parametri ad hoc

€ 89.000 (79.000/91.000) valutazione totale > **1.600€/mq del 29/08/2022**

in vendita su immobiliari della zona (Tecnocasa, Remax, Idea Casa, Aste giudiziarie) media **1.760 €**

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	112.500,00
Riduzione valore del 5% per assenza di garanzia per vizi (<i>applicata al solo appartamento</i>):	5.625,00
Spese segnalate sospese dall'amministrazione	4.222,59
Prezzo base d'asta appartamento al netto delle decurtazioni LIBERO	103.000,00 **
Prezzo base d'asta appartamento al netto delle decurtazioni OCCUPATO	91.000,00 **
<p>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</p>	

*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

1. PLANIMETRIE APPARTAMENTO E BOX + ESTRATTO DI MAPPA + CONFRONTI
2. VISURE STORICHE APPARTAMENTO E BOX
3. ISPEZIONI IPOTECARIE APPARTAMENTO + BOX + PROPRIETA'
4. CONTATTO CUSTODE GIUDIZIALE
5. CONTRATTI ENTRATE - LIBERO
6. ATTO DI PROVENIENZA 08/05/2009
7. SPESE CONDOMINIO SOSPESA AMMINISTRAZIONE
8. DOCUMENTI COMUNE CONCESSIONI
9. ALLEGATO FOTOGRAFICO
10. NO APE
11. ESTRATTI PGT
12. REGOLAMENTO CONDOMINIO.pdf
13. ANNOTAZIONE 31/10/2000
14. NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO PROVENIENZA 2001 (ante ventennio)
15. VALUTAZIONI PUBBLICATE
16. LIQUIDAZIONE ESPERTO ALLA STIMA

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'esecutata).

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: 30/10/2022

arch. E.Bianchi