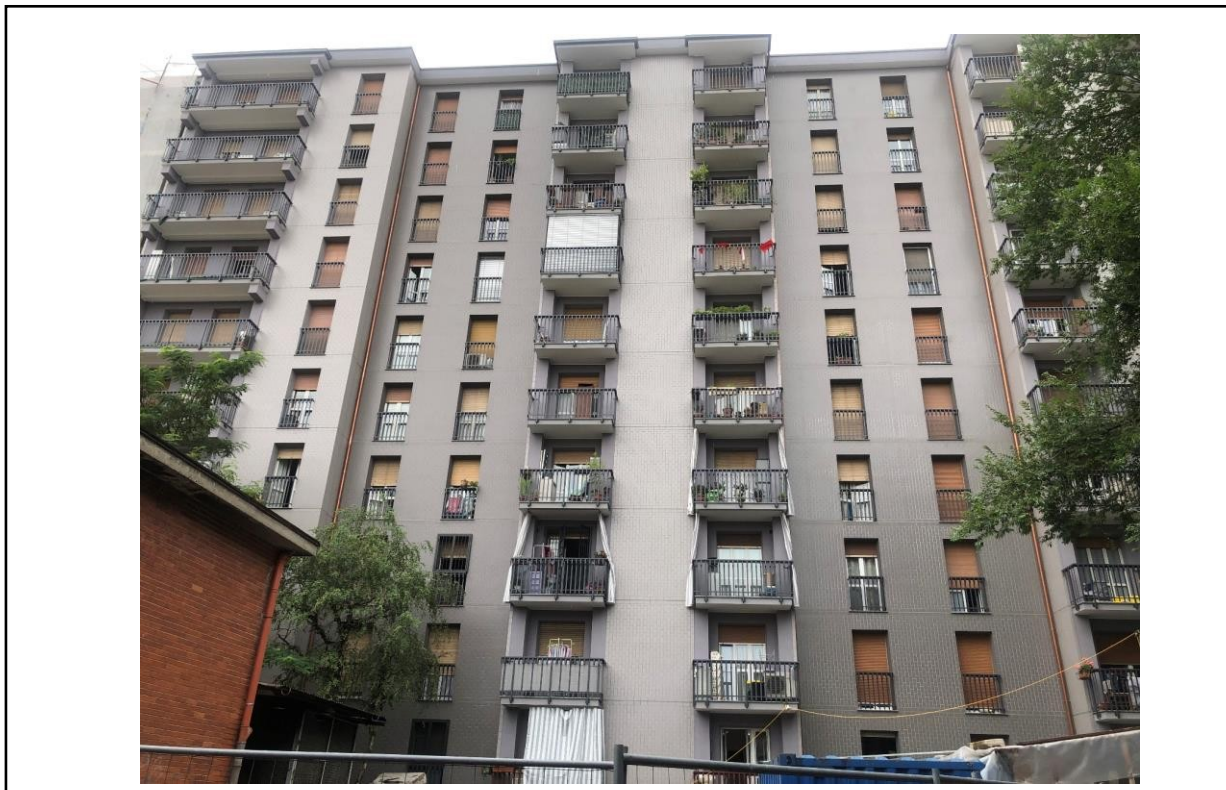


Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG 201/2022

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

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE
LOTTO UNICO: Appartamento con cantina in Corsico (MI)



Esperto nominato: Arch. Cristina Marchesi
Albo Architetti di Milano n. 14694 – Albo C.T.U. Tribunale di Milano n. 13360
e-mail: cristinamarchesiarchitetto@gmail.com – marchesi.14694@oamilano.it



INDICE SINTETICO

INDICE SINTETICO LOTTO UNICO: Beni in Via Curiel n. 20- Corsico (MI)

Dati Catastali

Corpo A

Categoria: A3 [Abitazione]

Dati Catastali: foglio 7, particella 104, subalterno 32

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo occupato dall'esecutato

Comproprietari non esegutati

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni LOTTO UNICO

da libero: € 146.000,00

da occupato: non ricorre il caso



LOTTO UNICO

Appartamento con cantina

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO A

1.1. Descrizione del bene

Appartamento sito in Comune di Corsico, Via Curiel n. 20 facente parte di un fabbricato condominiale; l'unità, posta al piano quinto del fabbricato, interno 32, è risultata composta, al momento del sopralluogo, da tre locali oltre servizi e due balconi, con annesso vano di cantina al piano seminterrato.

1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

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

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

Intestato:

per proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni
 dati identificativi: foglio **7**, particella **104**, subalterno **32**
 dati classamento: cat. **A/3**; classe 1; consistenza 5 vani; sup. catastale tot. 84 mq; sup. catastale escluse aree scoperte 82 mq; rendita € 309,87
 indirizzo: Comune di Corsico, VIA EUGENIO CURIEL n. 20 Interno 32 Piano S1 - 5;
 dati derivanti da:
 - variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di Superficie;
 - variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
 - Impianto meccanografico del 18/04/1989

1.4. Coerenze da nord come da rogito:

dell'appartamento: appartamento di terzi, parte comune, appartamento di terzi, parti comuni.

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

della cantina: proprietà di terzi, corridoio comune d'accesso.

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

Note: per quanto riguarda la cantina si riporta che nella scheda catastale il vano non è sufficientemente coerenziato al contorno, come spesso accadeva nella rappresentazione grafica dei locali accessori dell'epoca; il vano in uso all'esecutato sembra tuttavia corrispondere per confini a quanto descritto nell'atto di provenienza.

(All. N.1 Catasto: estratto di mappa, visura catastale storica, scheda catastale in atti al NCEU del 27/06/1970)



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

Nessuna.

2. DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona

In Comune di Corsico

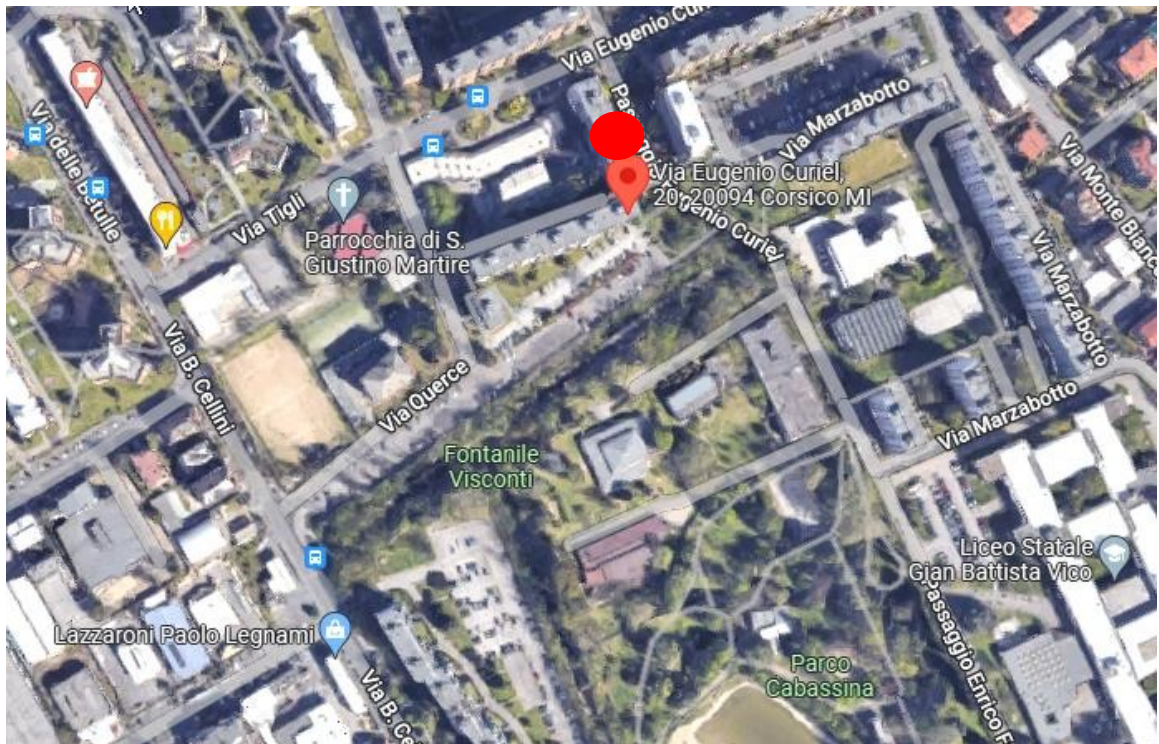
Caratteristiche zona: il bene in oggetto è ubicato a Corsico, Comune posto ad ovest di Milano, in Via Curiel n. 20, in prossimità del confine con il territorio di Milano.

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con sufficiente possibilità di parcheggio; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Lo sviluppo edilizio circostante è a carattere prevalentemente residenziale di tipo medio-economico.

Caratteristiche zone limitrofe: prevalentemente residenziali

Principali collegamenti pubblici: l'accesso al sistema autostradale avviene attraverso l'autostrada, la tangenziale ovest di Milano. I collegamenti con Milano sono garantiti dalle linee autobus 50-64 e tram 14.

Servizi offerti dalla zona: la microzona è caratterizzata da fabbricati pluripiano con medesime caratteristiche con zone a verde e centri sportivi. La zona è completamente urbanizzata ed allacciata a tutte le infrastrutture e servizi primari e secondari, con sufficiente presenza nelle vicinanze di negozi e supermercati per la distribuzione al dettaglio in tutti i principali settori merceologici.



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

Il bene oggetto della presente è ubicato in zona periferica del paese, in Via Curiel n. 20, quartiere Lavagna, in un contesto caratterizzato da edifici pluripiano di uguale tipologia risalenti alla seconda metà degli anni '60.

Il fabbricato condominiale, di cui il bene è parte, è costituito da dieci piani fuori terra compreso il piano terra, oltre ad un piano seminterrato adibito a cantine;



complessivamente, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in condizioni di manutenzione e di conservazione sufficiente.

Note: si riporta che, al momento del sopralluogo, erano in corso i lavori di rifacimento delle facciate (per riqualificazione energetica) e balconi.

- Facciate: intonacate e verniciate color grigio chiaro con rivestimento in piastrelle simil clinker in buone condizioni;
 - balconi: parapetti in ferro con bacchette a disegno di tipo semplice condizioni nella norma;
 - copertura: piana
 - ingresso al fabbricato: portone ad anta a battente in alluminio verniciato colore verde e vetro in condizioni nella norma;
 - rampa vano scala: rivestita in marmo in condizioni sufficienti;
 - ascensore: presente;
- Note: è tuttavia presente una prima rampa di scala all'ingresso priva del necessario servoscala per il superamento delle barriere architettoniche.
- servizio di portineria: assente
 - condizioni generali del fabbricato e delle parti comuni, dal sommario esame a semplice vista: nella norma

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

CORPO A

L'unità in oggetto, ubicata al piano quinto del fabbricato con accesso da vano scala comune dotato di ascensore, è risultata composta, al momento del sopralluogo, da un corridoio di ingresso, un locale giorno, una cucina abitabile, due camere, un bagno finestrato con presenza di un gradino (attrezzato con lavabo, vaso, bidet, box doccia ed attacchi lavatrice) e due balconi.

Al piano seminterrato è presente la cantina pertinenziale.

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si è presentata in stato di conservazione e manutenzione nella norma ed in ordine.

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

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

Appartamento

- esposizione: doppio affaccio su spazi comuni a nord-est e sud-ovest
- porta di accesso: di tipo blindato pannellata in legno sulle due facce in condizioni nella norma;
- infissi esterni: in pvc con doppi vetri in condizioni nella norma;
- sistema di oscuramento: tapparelle in pvc in condizioni nella norma
- porte interne: di tipo a battente in legno e di tipo scorrevole esterno muro in cucina in condizioni nella norma
- pareti: normalmente tinteggiate in condizioni nella norma;
- plafoni: normalmente tinteggiati in condizioni nella norma;
- pavimenti: in piastrelle di ceramica in bagno in condizioni nella norma;
- impianto citofonico: presente;
- impianto elettrico: sottotraccia; certificazioni non rinvenute, si consiglia pertanto verifica;
- impianto termico a pannelli: di tipo centralizzato;
- impianto acqua calda sanitaria: di tipo autonomo alimentato da caldaia a gas; certificazioni non rinvenute, si consiglia pertanto verifica;



- altezza dei locali: H mt 2,80circa

Cantina

- porta: in metallo in condizioni sufficienti;
- pavimenti: in piastrelle

2.4. Certificazioni energetiche

L'immobile oggetto della presente è risultato, a seguito di consultazione al CEER, sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica, in quanto l'APE con codice identificativo 1509300016211 registrato il 14/02/2011 e valido sino al 14/02/2021 è scaduto per decorrenza dei 10 anni del deposito nel CEER

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite

3. STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene:

Il sopralluogo al bene è avvenuto il 22/06/2022.

La scrivente, in data 22/06/2022, si recava sul posto alla presenza del Custode nominato e procedeva ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale del bene in oggetto, con rilievo metrico, a vista e fotografico.

L'unità è risultata, al momento del sopralluogo, occupata dall'esecutato.

Si rimanda alla relazione del custode sul punto.

3.2. Esistenza contratti di locazione:

Dall'indagine effettuata presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate, alla data del 05/12/2022, non risultano in essere contratti di locazione/comodato, per l'immobile in oggetto, a nome del debitore quale dante causa **(all. 3- Interrogazione Agenzia Entrate)**.

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

4. PROVENIENZA

Dalla documentazione allegata agli atti di causa e dal certificato notarile in atti, facente stato alla data del 21/04/2022, al quale si fa completo riferimento per le trascrizioni ed iscrizioni, implementati dall'acquisizione del titolo di provenienza **(all. 4- Provenienze)** e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Milano 2, per nominativo e per immobile, alla data del 17/11/2022, **(all. 5-Ispezione ipotecaria)** risulta quanto segue:

4.1. Attuale proprietà

- ✓ Al Sig. _____, esecutato, la piena proprietà dell'immobile in oggetto è pervenuta dalla Sig.ra _____ per compravendita con atto a rogito Notaio dottor _____ di _____ () **(all. 4- Provenienze)** in data 10/07/2015 n. 116697/30730 di repertorio, **trascritto a Milano 2 in data 20/07/2015 ai nn. 72054/47649**. Si rimanda al suddetto atto per conoscenza di tutto quanto in esso contenuto. Al quadro "D" della suddetta Nota quanto segue:

"SI PRECISA CHE IL SIGNOR _____ E' NATO A _____ () IL _____, CODICE FISCALE _____, . LA SIGNORA P HA CEDUTO E VENDUTO AL SIGNOR _____, CHE HA ACCETTATO ED ACQUISTATO, LA PIENA PROPRIETA' DELLA PORZIONE IMMOBILIARE UBICATA NEL COMUNE DI CORSICO, VIA EUGENIO CURIEL N. 20. E' COMPRESA NELLA PRESENTE VENDITA LA PROPORZIONALE QUOTA DI COMPROPRIETA' DELLE PARTI COMUNI DELL'EDIFICIO AI



SENSI E PER GLI EFFETTI DEGLI ARTICOLI 1117 E SEGUENTI DEL CODICE CIVILE. IN ORDINE ALLA PROVENIENZA LA PARTE VENDITRICE HA DICHIARATO CHE LA PORZIONE IMMOBILIARE SOPRA ALIENATA LE E' Pervenuta IN FORZA DI ATTO DI COMPRAVENDITA IN DATA 18 APRILE 2011 A ROGITO NOTAIO DI CORSICO, REPERTORIO N. 20819/14208, REGISTRATO ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE, UFFICIO DI MILANO 5, IL 26 APRILE 2011 AL N. 3884 SERIE 1T E TRASCRITTO PRESSO L'UFFICIO DEL TERRITORIO DI MILANO, SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE, CIRCOSCRIZIONE DI MILANO 2, IL 28 APRILE 2011 AI NN. 47624/27436, ATTO AL QUALE LE PARTI RINVIANO PER TUTTI I PATTI, GLI OBBLIGHI, LE CONVENZIONI, LE EVENTUALI SERVITU' E LE CONDIZIONI IVI ESPRESSE, CHE SI HANNO QUI PER INTEGRALMENTE RIPETUTI ED ACCETTATI"

(copia conforme atto digitale reperita in Conservatoria + nota di trascrizione estratta dalla scrivente, **all. N. 4- Provenienze**)

4.2. Precedenti proprietà

- ✓ Alla Sig. ra _____ la piena proprietà del bene in oggetto è pervenuta per compravendita dai Sigg. ri _____ con atto a rogito Notaio dott.ssa _____ di _____ (MI) in data 18/04/2011 n. 20819/14208 di repertorio, **trascritto a Milano 2 in data 28/04/2011 ai nn. 47624/27436.**
- ✓ Ai Sigg. ri _____ _____ la piena proprietà del bene in oggetto è pervenuta per compravendita dalla società " _____ " con atto a rogito Notaio _____) in data 03/11/1998 n. 108686 di repertorio, **trascritto a Milano 2 in data 11/11/1998 ai nn. 89843/64407.**

Al quadro "D" della suddetta Nota quanto segue:

"PER UN PERIODO DI ANNI DIECI, A DECORRERE DAL 9 GENNAIO 1998 E COMUNQUE FINO A QUANDO NON SIA STATO PAGATO INTERAMENTE IL PREZZO, L'UNITA' IMMOBILIARE NON POTRA' ESSERE ALIENATO, ANCHE PARZIALMENTE, A NESSUN TITOLO, NE' SU DI ESSO POTRA' COSTITUIRSI ALCUN DIRITTO REALE DI GODIMENTO, NE POTRA' ESSERE MODIFICATA LA DESTINAZIONE D'USO. DECORSO IL TERMINE DEI DIECI ANNI SUDETTI, QUALORA L'ACQUIRENTE INTENDA ALIENARE L'IMMOBILE, DOVR A' DARNE COMUNICAZIONE ALL'AZIENDA CEDENTE, O SUOI AVENTI CAUSA, LA QUALE POTRA' ESERCITARNE IL DIRITTO DI PRELAZIONE ALL'ACQUISTO CON LE MODALITA' FISSATE DALLA NORMATIVA VIGENTE O DA SUCCESSIVI PROVVEDIMENTI DI LEGGE CHE POTRANNO INTERVENIRE."

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

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla documentazione allegata agli atti di causa e dal certificato notarile in atti, facente stato alla data del 21/04/2022, al quale si fa completo riferimento per le trascrizioni ed iscrizioni, implementati dall'acquisizione del titolo di provenienza (**all. 4- Provenienze**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Milano 2, per nominativo e per immobile, alla data del 17/11/2022, (**all. 5-Ispezione ipotecaria**) risulta quanto segue:

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

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



Eventuali note/osservazioni: nessuna

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

▪ Iscrizioni

Ipoteca volontaria Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario **Iscritta a Milano 2 in data 20/07/2015 ai nn. 72055/12801**, atto del 10/07/2015 rep. 116698/30731 Notaio Paolo De Martinis di Settimo Milanese (MI), a favore di
 , con sede in (), c.f. , a carico di
 , esecutato, per quota di 1/1 in separazione dei beni, gravante sulla piena proprietà dell'immobile oggetto della presente.
 Importo capitale Euro 100.000,00
 Importo complessivo Euro 150.000,00
 Tasso interesse annuo 1,82%
 Durata: 30 anni

◦ Pignoramenti

Pignoramento del 27/01/2022 rep. 1283/2022, **trascritto a Milano 2 in data 08/04/2022 ai nn. 48817/32858** promosso da

contro , esecutato, per quota di 1/1, gravante sulla piena proprietà dell'immobile oggetto della presente.

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

◦ Altre trascrizioni

Nessuna

Eventuali note/osservazioni: nessuna

▪ Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti

Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie per nominativo e per immobile alla data del 17/11/2022 (**all. 5-Ispezione ipotecaria**) e rispetto alla certificazione notarile in atti non ha rilevato ulteriori formalità/gravami.

(ispezione Agenzia Territorio Milano 2 mediante servizio di consultazione telematica per nominativo e per immobile + sintetico e note estratte dalla scrivente + **all. N.5-Ispezione ipotecaria**)

6. DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Fabbricato facente parte del Condominio di Via Curiel 18/22 e del Condominio CENTRALE TERMICA (per il riscaldamento).

La scrivente ha provveduto a richiedere a mezzo mail all'amministrazione del condominio di Via Curiel 18/22, Studio , e all'amministrazione del Condominio CENTRALE TERMICA, Studio , la posizione debitoria per l'immobile in oggetto, relativa all'anno in corso e all'anno solare precedente, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, copia del regolamento condominiale, indicazioni dei millesimi dell'unità, indicazioni circa la presenza o meno di cause in corso, eventuali interventi di manutenzione straordinaria, eventuali problematiche strutturali, eventuali altre informazioni da riportare all'eventuale futuro acquirente.

6.1. Spese di gestione condominiale

Condominio CENTRALE TERMICA riscaldamento

Si riporta la situazione debitoria dell'esecutato con il Condominio Centrale Termica, come da riscontro con documentazione allegata ricevuta sempre a mezzo mail dall'amministratore, in



data 14/11/2022, alla cui lettura si rimanda (**all. 6- Informazioni condominiali**), come segue:

Spese scadute:

L'amministratore riporta un debito totale di Euro 8.827,21 (come da estratto conto allegato)

L'amministratore riporta inoltre i seguenti dati:

Spese medie annue: Euro: circa € 1.250,00/€ 1.300,00 (come riferite dall'amministratore)

La scrivente ritiene pertanto dedurre per il biennio: € 2.600,00.

- **millesimi unità:** 70,10 (come indicati dall'amministratore)

Condominio VIA CURIEL 18/22

Si riporta la situazione debitoria dell'esecutato con il Condominio di via Curiel n. 20, come da riscontro con documentazione allegata ricevuta sempre a mezzo mail dall'amministratore, nonostante numerosi solleciti, solo in data del 02/12/2022, alla cui lettura si rimanda (**all. 6- Informazioni condominiali**), come segue:

Spese scadute:

L'amministratore ha riportato un debito totale di Euro 5.061,67 per la Gestione Ordinaria.

Non essendo chiaro il debito per il solo biennio in corso richiesto la scrivente ritiene dedurre le spese medie annuali riferite dall'amministratore, pertanto: per il biennio: € 3.000,00

L'amministratore ha riportato inoltre per la gestione straordinaria (come da estratti conto ricevuti dall'amministratore) la seguente situazione:

RIFACIMENTO IMPIANTO CITOFONICO: Euro 287,62

RISANAMENTO STABILE: Euro 2.502,94

Spese medie annue: Euro: 1.500,00/1.600,00 circa (come riferite dall'amministratore)

- **millesimi proprietà:** 16,61 (come indicati dall'amministratore)

L'amministratore di condominio ha inoltre fornito alla scrivente la prima pagina dei moduli presentati per: CILA - Comunicazione Inizio Lavori Asseverata - Pratica n. 145/2021 del 17/03/2021 per RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA - RISANAMENTO AMIANTO consistente in: *"riqualificazione energetica del condominio di via Curiel 18-20-22 - Corsico - MI- intervento in facciata - intervento in copertura - intervento parti condominiali - cortile"*

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

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

(mail di richiesta all'amministratore del condominio Curiel 18/22 e del condominio centrale Termica, risposte mail + documenti allegati e Regolamento di Condominio; all. N.6- Informazioni condominiali)

6.2. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Corpo A: NO

7. REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto risulta azzonato, da vigente PGT del Comune di Corsico, in Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale ad alta densità

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



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

- Nulla Osta n.10573 rilasciato dal Comune di Corsico in data 10/04/1969 all'Istituto Autonomo delle Case Popolari della Provincia di Milano per "un fabbricato ad uso di civili abitazioni, di tipo popolare, a n. 10 piani fuori terra, con struttura portante del tipo prefabbricato sistema "Coignet" (EDIFICIO N. 7 del Progetto Planivolum.);
- Autorizzazione di Abitabilità n. 2119 rilasciata dal Comune in data 08/02/1973 per il suddetto fabbricato.

Note: la scrivente riporta che non si tratta di immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata che sono stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche ai sensi dell'art. 1 commi 376 ss. L. 178/2020, come da comunicazione di ALER ricevuta dagli Uffici preposti.

L'amministratore di condominio ha inoltre fornito alla scrivente la prima pagina dei moduli presentati per:

- CILA - Comunicazione Inizio Lavori Asseverata - Pratica n. 145/2021 del 17/03/2021 per RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA - RISANAMENTO AMIANTO consistente in: "riqualificazione energetica del condominio di via Curiel 18-20-22 - Corsico - MI- intervento in facciata - intervento in copertura - intervento parti condominiali - cortile"

(Istanza Accesso atti, Pratiche sopra citate + stralci tipi grafici significativi, Comunicazione Aler; **all. N.7- Pratiche edilizie**)

7.2. Conformità edilizia + 7.3 Conformità catastale:

Alla data del sopralluogo (22/06/2022) il bene in oggetto è risultato sostanzialmente corrispondente ai tipi grafici allegati ai titoli edilizi ed alla scheda catastale presentata al N.C.E.U. in data 27/06/1970 (tenendo conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta).

8. CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

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

destinazione CORPO A	U.M.	sup. lorda circa	coeff.	superficie omogeneizzata
unità imm.	mq.	81,4	100%	81,4
balcone	mq.	6,2	30%	1,9
cantina	mq.	2,4	20%	0,5
		90,0		83,7
		mq. lordi		mq. commerciali arrot. 84,00



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

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

9. STIMA

9.1 Criterio di stima:

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

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

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

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

9.2 Fonti d'informazione e parametri estimativi

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

- Osservatori del mercato:
- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) 1° semestre 2022 Comune di Corsico – zona D2- Periferica/GIORGELLA, VIGEVANESE, TANGENZIALE

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, la scrivente ritiene assegnare alla proprietà dell'unità immobiliare descritta nella presente relazione, valutata per la sua attuale, intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie; nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentata all'ispezione peritale, tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta e della particolarità di una vendita giudiziaria, (esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice e sommario sopralluogo visivo, nei limiti del mandato ricevuto) con le eventuali spese tecniche di regolarizzazione edilizia/catastale e le eventuali spese condominiali insolute relative ai soli ultimi due anni di esercizio aggiornate rispetto alla data di aggiudicazione (decreto di trasferimento) a carico dell'acquirente, il seguente più probabile valore venale attuale a corpo e non a misura:



9.3 Valutazione:

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale circa	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione economica	A3	84,0	€ 1.900,00	€ 159.600,00
				€ 159.600,00

9.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta un adeguamento della stima del 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito.

LOTTO UNICO

• Valore	€ 159.600,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi:	-€ 7.980,00
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	€ 0,00
• Spese condominiali Centrale Termica insolute importi relativi all'anno in corso e precedente come ricevute dall'amministratore	-€ 2.600,00
• Spese condominiali insolute importi relativi all'anno in corso e precedente come ricevute dall'amministratore	-€ 3.000,00
	€ 146.020,00

Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni LIBERO	€ 146.000,00
	arrotondato

Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni OCCUPATO (non ricorre il caso)

10. GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Non ricorre il caso

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non ricorre il caso

12. CRITICITA' DA SEGNALARE

/

La sottoscritta Arch. Cristina Marchesi dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo posta ordinaria.

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

Con osservanza
Milano, 14/12/2022

l'Esperto nominato
arch. Cristina Marchesi



ALLEGATI

Allegati N.1- Catasto

estratto di mappa, visure catastali storiche, scheda catastale in atti al NCEU

Allegati N. 2-Certificazione notarile in atti

Certificazione notarile in atti

Allegati N. 3- Interrogazione Agenzia Entrate

Ispezione agenzia Entrate e risposta dell'Ufficio competente

Allegati N. 4- Provenienze

copia conforme atto reperita in Conservatoria + note di trascrizioni dei titoli

Allegati N. 5-Ispezioni ipotecarie

ispezione Agenzia Territorio Milano 2 mediante servizio di consultazione telematica per nominativo e per immobile + sintetico e note estratte dalla scrivente + Duplo Nota di trascrizione del Pignoramento

Allegati N. 6- Informazioni condominiali

mail di richieste agli amministratori di Condominio, mail di risposta con allegati e Regolamento di Condominio;

Allegati N. 7- Pratiche edilizie

Istanza Accesso atti, Pratiche citate + tipi grafici + comunicazione Aler

Allegati N. 8 – Rilievo fotografico

Fotografie esterne ed interne

