

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG 665-2019

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. ssa Chieffo**

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO: unità immobiliare residenziale in Rozzano, viale Lazio 25-29



Esperto alla stima: Barbara Marchesi
Email: arch.marchesi@gmail.com
Pec: barbara.marchesi@pec.architettifirenze.it

INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Bene in Rozzano viale Lazio 25-29

Categoria: **A3** [abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio **15**, particella **748**, subalterno **138**

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo occupato dall'esecutato

Contratti di locazione in essere

Nulla

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 163.000,00

da occupato: non ricorre il caso

PREMESSE

- Come da istanza depositata in atti dal Custode in data 13.11.2020, il creditore procedente ha pignorato l'intera "nuda proprietà" dell'esecutato Sig. [REDACTED].
 Il Duplo del pignoramento è del 30.04.2019.
 Oggetto di esecuzione è la proprietà gravata dal diritto di abitazione in favore del sig. [REDACTED].
 Il creditore procedente, con memoria del 26.5.20, ha precisato che il titolare del diritto di abitazione sig. [REDACTED] è deceduto nel 2005. (si allega certificato di Morte del sig. [REDACTED]).
 Il debitore esecutato, quindi, al momento del pignoramento era titolare della piena proprietà.
 La scrivente pertanto demanda all'Ill.mo sig. Giudice la necessità, o meno, di mandare il procedente alla rettifica della nota di trascrizione del pignoramento con riferimento alla piena proprietà del bene.

Inoltre si riporta all'Ill.mo sig. Giudice che il fabbricato di edilizia residenziale pubblica di cui l'unità è parte, già di proprietà Istituto Autonomo Case Popolari (ora ALER), fu dallo stesso istituto edificato. L'esecutato acquista dall'ALER l'unità in oggetto, con atto di "CONTRATTO DI CESSIONE AI SENSI DELLA LEGGE N. 560 DEL 24/12/1993".
 Tuttavia nel fascicolo edilizio di edificazione del fabbricato, messo a disposizione dagli uffici tecnici preposti, nulla è stato rinvenuto al riguardo di edificazione realizzata mediante ricorso a finanziamenti avvenuti con risorse pubbliche.

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

Unità a destinazione residenziale con pertinenziale vano cantinato, posta al piano quinto di fabbricato condominiale in via Lazio 25-29 Rozzano.

1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/1** di **nuda proprietà** dell'immobile a carico di [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED].
Note: si richiama quanto esposto in Premesse

1.3. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue**intestazione:**

[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED] Nuda proprietà per 1/1

[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED] Abitazione

Note: la visura catastale non è stata aggiornata all'attualità, a seguito della morte di [REDACTED] avvenuta nel 2015.

Descrizione:

Comune di Rozzano

Abitazione di tipo economico: Fg.15 Mapp. 748, Sub. 138, Cat A/3, - classe 3 – Consistenza 7 vani – Superficie catastale totale 119 mq - totale escluse aree scoperte 118 mq - rendita € 650,74 – Viale Lazio 25 piano T - 5

Derivante da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
- Variazione del 16/02/2000 in atti dal 08/03/2000 rettifica del piano (n. 700002.900/2000)
- Variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario
- Costituzione del 02/09/1977 in atti dal 02/11/1999 cls final.98 99 (n. 35001/1977)

1.4. Coerenze dell'unità come da rogito:

appartamento: da nord-est in senso orario con area comune per due lati, enti comuni, proprietà di terzi ed area comune.

Cantina: da nord-est in senso orario con ente comune, proprietà di terzi, area comune e proprietà di terzi.

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 dai titoli di provenienza

Note: nella scheda catastale il vano cantina non è sufficientemente coerenziato al contorno. Tuttavia l'esecutato ha mostrato il vano, e lo stesso risulta il n. di interno 108 così come l'abitazione, come da rogito di acquisto.

(All. C Catasto: estratto di mappa, visura catastale storica, scheda catastale in atti al NCEU del 1977)

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

Caratteristiche zona: In Comune di Rozzano, in zona centrale, a carattere prevalentemente residenziale.

Area urbanistica: residenziale a basso traffico con discrete possibilità di parcheggio; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Principali collegamenti pubblici: presenti linee interurbane ATM su gomme (linea 328 e 201); nelle prime vicinanze A 50 tangenziale Ovest di Milano e SS35

Servizi offerti dalla zona: nelle vicinanze presenza di supermercati/centri commerciali.



2.2. /2.3 Caratteristiche descrittive esterne e interne

Il complesso condominiale è costituito da un fabbricato condominiale ad abitazioni con cantine e box, di 7 piani oltre il seminterrato, con pianta rettangolare risalente ai primi anni '70, realizzato dall'Istituto Autonomo Case Popolari (ora ALER). Il fabbricato è composto da tre scale (civici 25,27,29), l'unità in oggetto è posta nel vano scale civ. 29.

Facciate rivestite in piastrelle tipo clinker color beige, posate a correre in verticale, atrio e disimpegni con pavimentazioni in marmo e rivestimenti in ceramica; vano scale con alzate e pedate rivestite in marmo.

Non è dotato di servizio di portineria.

Dotato di ascensore

Dal sommario esame a semplice vista, si presenta in condizioni di manutenzione e di conservazione nella norma.

CORPO A- abitazione

L'unità in oggetto è posta al piano quinto, ed al sopralluogo è risultata composta da ampio ingresso che si affaccia su locale soggiorno, ampio locale cucina con balcone in loggia verandato, disimpegno notte su cui affacciano due bagni, tre camere e un ripostiglio.

Al piano terra (parzialmente seminterrato) è presente il vano cantina pertinenziale, con porta in metallo, pavimento in battuto di cemento, dotato di piccola finestra.

Con tripla esposizione nord-est-ovest, infissi esterni in alluminio con singoli vetri e avvolgibili in pvc, zanzariere, pavimentazione in doghe tipo parquet posato sopra l'esistente a meno dei locali bagni, della cucina e del ripostiglio con piastrelle di ceramica, pareti tinteggiate di vari colori con effetto spatolato a meno delle pareti dei locali bagni e del locale cucina con piastrelle di ceramica, porte interne in legno con specchiature in vetro smerigliato a meno della porta del ripostiglio in tamburato legno;

impianto elettrico sottotraccia a semplice vista parrebbe a norma, tuttavia non si sono rinvenute certificazioni pertanto si consiglia verifica;

impianto riscaldamento con caloriferi e impianto acqua calda sanitaria autonomi con caldaia posta in cucina, certificazioni non rinvenute si consiglia verifica;
presente impianto a/c del tipo a split con macchina esterna sul balcone verandato.
H interna netta circa 2.71 mt.

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si è presentata in stato di conservazione e manutenzione nella norma, rinnovata nelle finiture e materiali, a meno del locale bagno principale e della cucina.

Per una descrizione più esaustiva si rimanda al rilievo fotografico **all. sotto D 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

2.3. Certificazioni energetiche

CORPO A

L'immobile in oggetto, a seguito di Consultazione al CEER, non risulta dotato di Attestato di Prestazione Energetica.

2.4. Certificazioni di conformità degli impianti

Non rinvenute

3. STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene:

La scrivente, in data 29.07.2020, unitamente al custode giudiziario si recava sul posto e procedeva ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale del bene in oggetto, con rilievo metrico, a vista e fotografico.

Il bene al sopralluogo è risultato occupato 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, Non risultano contratti di locazione, come da risposta dell'Agenzia delle Entrate.

(all. Sotto A: Comunicazione ufficio agenzia entrate)

4. PROVENIENZA

Dalla documentazione allegata agli atti di causa e dal certificato notarile in atti, facente stato alla data del 14.05.2019, al quale si fa completo riferimento per le trascrizioni e iscrizioni, implementati dall'acquisizione del titolo di provenienza **(all. B1- Provenienze)** e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Milano 2, per nominativi e per immobile, alla data del 10.10.2021, **(all. B-Ispezione ipotecaria)** risulta quanto segue:

4.1. Attuale proprietà – al ventennio

- La nuda proprietà dell'immobile in oggetto è pervenuto all'esecutato (oltre a vano box, Non oggetto di procedura) con atto di compravendita in autentica del Notaio [REDACTED] di [REDACTED] in data 15 marzo 2002, repertorio n. [REDACTED] **trascritta a Milano 2 il 5 aprile 2002 ai nn. [REDACTED]** dalla Società [REDACTED]

RESIDENZIALE (ALER) - MILANO

con sede in [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] precisandosi che con stesso atto, è stato ceduto a favore del signor [REDACTED] nato ad [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] il diritto di abitazione sull'immobile in oggetto.

Stralcio dal rogito:

" Nello stabile in Rozzano, Viale Lazio n.29, fabbricato n. 10 (dieci), alloggio distinto con il numero interno 108 (centootto), posto al piano quinto, composto da quattro locali e servizi con annessi vano cantina posto al piano terreno e"

Al quadro D della nota come segue:

"PER UN PERIODO DI TEMPO DI ANNI DIECI A DECORRERE DAL 9 LUGLIO 2001 E COMUNQUE FINO AL PAGAMENTO INTEGRALE DEL PREZZO, L'ALLOGGIO, IL VANO CANTINA E IL VANO BOX NON POTRANNO ESSERE ALIENATI, ANCHE PARZIALMENTE, A NESSUN TITOLO, NE SU DI ESSI POTRANNO COSTITUIRSI ALCUN DIRITTO REALE DI GODIMENTO, NE POTRA ESSERE MODIFICATA LA DESTINAZIONE D'USO. E' INOLTRE FATTO DIVIETO AGLI ASSEGNATARI O CONDOMINI DI ALIENARE IL BOX DISGIUNTAMENTE DAL PROPRIO ALLOGGIO, SENON AD UN PROPRIETARIO O ASSEGNATARIO DI ALLOGGIO DEL QUARTIERE. E PURE FATTO DIVIETO DI CEDERE A QUALSIASI TITOLO E IN QUALSIASI FORMA L'USO DEL BOX A PERSONE CHE NON SIANO PROPRIETARI O ASSEGNATARI DI UN ALLOGGIO NEL QUARTIERE. DECORSO IL TERMINE DEI DIECI ANNI SUDETTI, QUALORA L'ACQUIRENTE INTENDA ALIENARE LE PORZIONI IMMOBILIARI IN OGGETTO DOVRA DARNE COMUNICAZIONE ALL'"ALER", IL QUALE POTRA ESERCITARE IL DIRITTO DI PRELAZIONE ALL'ACQUISTO CON LE MODALITA' FISSATE DALLA NORMATIVA VIGENTE O DA SUCCESSIVI PROVVEDIMENTI DI LEGGE CHE POTRANNO INTERVENIRE. LA PARTE ACQUIRENTE SI E' OBBLIGATA PER SE, SUOI SUCCESSORI ED AVENTI CAUSA, IN VIA INDIVISIBILE E SOLIDALE FRA TUTTI, A RISPETTARE TUTTE LE NORME, PATTUZIONI, CLAUSOLE E OBBLIGAZIONI CONTEMPLATE NEL TRASCRIVENDO CONTRATTO. NEL CASO IN CUI L'"ALER" ACCERTI LA VIOLAZIONE DELLE PRESCRIZIONI DI CUI SOPRA, POTRA FAR VALERE CON SEMPLICE DICHIARAZIONE INVIATA ALLA PARTE ACQUIRENTE, LA RISOLUZIONE DELL'ASSEGNAZIONE CON IMMEDIATO RIACQUISTO DELLA PROPRIETA' E CON L'OBLIGO DI RESTITUIRE SOLO LA SOMMA EFFETTIVAMENTE RICEVUTA RIMANENDO ACQUISITI ALL' "ALER" GLI INTERESSI SU DETTA SOMMA A TITOLO DI PENALE, FATTO SALVO COMUNQUE IL DIRITTO DI ESIGERE MAGGIORI DANNI. OGNI ATTO STIPULATO IN VIOLAZIONE DEL DIVIETO DI CUI SOPRA E Nullo"

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

(copia conforme atto reperita presso il Notaio rogante + nota di trascrizione estratta dalla scrivente, **all. B1- Provenienze**)

4.2. proprietà al ventennio

Alla [REDACTED] (già [REDACTED]) la proprietà di quanto in oggetto pervenne per titoli anteriori al trentennio. La stessa edificò il fabbricato con Licenza edilizia del 1973 (ved. punto 7.1 pratiche edilizie)

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla documentazione allegata agli atti di causa e dal certificato notarile in atti, facente stato alla data del 14.05.2019, al quale si fa completo riferimento per le trascrizioni e iscrizioni, implementati dall'acquisizione del titolo di provenienza (**all. B1- Provenienze**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Milano 2, per nominativi e per immobile, alla data del 10.10.2021, (**all. B-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**
Nessuna

Eventuali note/osservazioni: nessuna

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

▪ Iscrizioni

Ipoteca legale derivante da Compravendita **iscritta a Milano 2 il 05/04/2002 ai nn.**

██████████ a favore di ██████████
 ██████████ A carico dell'esecutato per il diritto proprietà 1/1. Capitale euro ██████████
 Spese euro ██████████ Totale euro ██████████

Al quadro D, tra altro, quanto segue:

" SI PRECISA CHE CON ATTO IN OGGETTO L'"ALER" HA CEDUTO IN PROPRIETA AL SIGNOR ██████████
 L'ALLOGGIO, IL VANO CANTINA E IL VANO BOX IN ATTO MEGLIO DESCRITTI SITI IN ROZZANO, VIALE LAZIO N.29,
 GRAVATO DAL DIRITTO DI ABITAZIONE VITALIZIO SULL'ALLOGGIO E DAL DIRITTO D'USO SUL VANO BOX A
 FAVORE DEL SIGNOR ██████████ NATO A ██████████ IL ██████████ CODICE FISCALE ██████████
 ██████████"

➤ Si riporta la seguente formalità, successiva alla certificazione Notarile in atti

Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo **iscritta a Milano 2 il 12.02.2021 ai nn.**

██████████ a favore di ██████████
 ██████████ con sede in ██████████ a carico dell'esecutato per il diritto di proprietà 1/1.
 Capitale euro ██████████ Totale euro ██████████

• Pignoramenti

Pignoramento del 30.03.2019 rep. ██████████ **trascritto a Milano 2 in data 30.04.2019 ai nn.**

██████████ promosso da ██████████ a carico dell'esecutato, gravante sulla
 nuda proprietà per quota di 1/1 dell'immobile oggetto della presente.

Note: si richiama quanto esposto in Premesse

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

• Altre trascrizioni

/

Eventuali note/osservazioni: nessuna

▪ Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti

La scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie per nominativi e per immobile alla data del 10.10.2021 (**all. B-Ispezione ipotecaria**) e rispetto alla certificazione notarile in atti è stata rilevata Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo iscritta a Milano 2 il 12.02.2021 ai nn. ██████████

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

6. DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

La scrivente ha provveduto a richiedere a mezzo mail (nelle date del 17.09.20, 01.10.20 e da ultimo 06.10.2021) all'amministrazione del condominio, 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.

Alla data della presente non si è ricevuto riscontro.

Con riserva di integrazione in caso di riscontro dell'amministratore.

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.

(mail con solleciti di richiesta all'amministratore del condominio **all. A - Informazioni condominiali**)

6.1. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Con riserva di integrazione in caso di riscontro dell'amministratore.

7. REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. C edilizia):

Il fabbricato di cui è parte l'immobile in oggetto è stato edificato posteriormente al 1 settembre 1967.

La scrivente ha provveduto a presentare istanza accesso atti presso gli uffici edilizia preposti del Comune di Rozzano.

Gli uffici hanno rinvenuto quanto segue:

- Nulla Osta per l'edificazione di fabbricato n. 10 rilasciato in data 30.05.1973 N. 1937 all'Istituto Autonomo Case Popolari;
- Nulla Osta per varianti alla Pratica Edilizia N. 1937/73 fabbricato n. 10 rilasciato in data 16.04.1975 all'Istituto Autonomo Case Popolari;
- Autorizzazione di Abitabilità rilasciata in data 03.02.1977, pratica n. 1937/73, all'Istituto Autonomo Case Popolari, per il fabbricato n.10 di viale Lazio.
- Assegnazione numeri civici al fabbricato in data 03.11.2004

Successivamente, per l'unità in oggetto, gli uffici preposti hanno rinvenuto quanto segue:

- Concessione edilizia in sanatoria N. 244 del 21.12.1990 rilasciata a [REDACTED] a seguito di Domanda di Condonò atti 25268 del 25.09.1986, relativamente alla sostituzione dei serramenti dell'unità esistenti in legno, con nuovi serramenti in alluminio.

(Istanza Accesso atti, pratiche citate con stralci grafici significativi **all. sotto C- Pratiche edilizie**)

7.2. Conformità edilizia:

Alla data del sopralluogo il bene in oggetto è risultato sostanzialmente corrispondente ai tipi grafici allegati agli atti di fabbrica a meno di quanto segue:

il locale terrazzo in loggia risulta "verandato" essendo stati posati dei serramenti con ante a battente in alluminio sul parapetto in muratura.

(Note: la concessione in sanatoria, dalla documentazione visionata, non riguarda tale

manufatto, ma riguarda la semplice sostituzione dei serramenti delle finestre preesistenti, con nuovi in alluminio)

Pertanto, l'eventuale futuro aggiudicatario, potrà provvedere al ripristino dello stato autorizzato, attraverso la rimozione dei serramenti. La scrivente indica in euro 600,00 indicativi, il costo di rimozione e smaltimento di tali serramenti.

7.3. Conformità catastale

Alla data del sopralluogo il bene in oggetto è risultato corrispondente alla scheda catastale in atti al NCEU (tenendo conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta) a meno di quanto segue:

il locale terrazzo in loggia risulta "verandato" essendo stati posati dei serramenti a battente in alluminio sul parapetto in muratura.

8. CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie commerciale delle 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	Parametro mq	Sup. reale lorda <u>circa</u>	Coeff.	Sup. commerciale lorda <u>circa</u>
abitazione di tipo economico	sup. lorda di pavimento	116,00	100%	116,00
balcone in loggia	sup. lorda di pavimento	3,80	35%	1,33
cantina	sup. lorda di pavimento	4,90	25%	1,23
TOTALE		124,70		118,56
arrotondati				119,00

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 % ininfluyente 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, dello stato manutentivo, della conformità edilizia e catastale, 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;

- Osservatori del mercato:

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) 2° semestre 2020 – Fascia/zona: B1 - Centrale/LOMBARDIA, LIGURIA, COOPERAZIONE

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:

Stima sintetica comparativa parametrica

Destinazione	Sup. commerciale lorda circa	Valore unitario Euro/mq	Valore Complessivo
A/3	119,00	€ 1.450,00	€ 172.550,00
			€ 172.550,00

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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

LOTTO UNICO

- Valore € 172.550,00
- Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi: -€ 8.627,50
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative: -€ 600,00
- Spese condominiali insolute importi relativi all'anno in corso: alla data della presente non pervenute

N.B.: Si ricorda 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, se dovuti.

 € 163.322,50
Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni LIBERO
€ 163.000,00
arrotondato

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

€ 0,00

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfetario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

10. GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Non ricorre il caso

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non ricorre il caso

12. CRITICITA' DA SEGNALARE

/

NOTE:

Il perito valutatore ricorda che per legge (artt. 2922 e 1490 ss. cod. civ.) l'aggiudicatario acquirente non ha diritto alle garanzie a carico del venditore per quanto concerne eventuali vizi palesi e/o occulti dei beni immobili oggetto dell'esecuzione, e che per tale ragione il Giudice dell'esecuzione ha disposto un abbattimento forfetario pari al 5% del valore di stima dell'immobile, dovendosi così ritenere compresa entro tale riduzione forfetaria ogni e qualunque pretesa dell'aggiudicatario acquirente nei confronti di chiunque per vizi dell'immobile.

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, 10.10.2021

L'Esperto nominato
 arch. Barbara Marchesi

ALLEGATI

Si allegano i seguenti documenti, che formano parte integrante della relazione:

Allegato A – verifica contratti Agenzia Entrate, informazioni condominiali

- risposta degli uffici competenti Agenzia Entrate; mail di richiesta all' amministratore di condominio; certificato morte

Allegato B – ispezioni ipotecarie

- Nota di trascrizione del pignoramento;

- ispezione Agenzia Territorio Milano2 mediante servizio di consultazione telematica – sintetici per nominativi ed immobile senza restrizioni + note

Allegato B1 - provenienze

Copia conforme Atto di provenienza reperita dalla scrivente, nota di trascrizione

Allegato C

- Visura storica, scheda catastale ed estratto di mappa;

- Istanza Accesso atti, pratiche citate con stralci grafici significativi

Allegato D fotografie

- Rilievo fotografico

invio perizia alle parti