

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG 31-2023

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

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO:

unità immobiliare residenziale in Corsico (MI), via IV Novembre 37



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

INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Bene in Corsico (MI), via IV Novembre 37

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

Dati Catastali: foglio **22**, particella **293**, subalterno **705** – Scala C -piano 1-s1

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo occupati dagli esecutati

Contratti di locazione in essere

nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni LOTTO UNICO

da libero: € 110.000,00

da occupato: non ricorre il caso

LOTTO UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO A

1.1. Descrizione del bene

Unità a destinazione residenziale, di tre locali e servizi, posta al piano prima di fabbricato condominiale corpo interno scala C, con pertinenziale vano cantina al seminterrato. In comune di Corsico, via IV Novembre 37/39 (catastalmente via IV Novembre 37)

1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di **piena proprietà** dell'immobile a carico di [REDACTED] per proprietà per 1/2 e [REDACTED] per proprietà per 1/2

1.3. Identificazione al catasto Fabbricati come segue

intestazione:

[REDACTED] nata a MILANO (MI) [REDACTED]
 Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
 [REDACTED] nato a MILANO (MI) il [REDACTED] Proprietà 1/2
 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

Descrizione:

Comune di Corsico

Abitazione di tipo economico: Fg.22 Mapp. 293, Sub. 705, Cat A/3, - classe 4 – Consistenza 4,5 vani – Superficie catastale totale 66 mq - totale escluse aree scoperte 64 mq - rendita € 464,81 – VIA IV NOVEMBRE n. 37 Scala C Piano 1-S1

Derivante da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
- Variazione nel classamento del 06/03/2009 Pratica n. [REDACTED] in atti dal 06/03/2009 variazione di classamento (n. [REDACTED])
- Diversa Distribuzione degli Spazi Interni del 06/03/2008 Pratica n. [REDACTED] in atti dal 06/03/2008 Diversa Distribuzione degli Spazi Interni (n. [REDACTED])
- DIVISIONE del 15/10/2003 Pratica n. [REDACTED] in atti dal 15/10/2003 DIVISIONE (n. [REDACTED])

Note: A seguito di tale pratica viene soppresso il precedente sub. 101

Fg. 22 Mapp. 293 Sub 101 cat A/3 Consistenza 6,5 vani

Derivante da:

- VARIAZIONE del 08/05/1987 in atti dal 09/01/1999 FUSIONE , VA SP INT, (n. [REDACTED])

Note: A seguito di tale pratica vengono soppressi gli originari subb. 7 e 8.

Fg. 22 Mapp. 293 Sub 7 cat A/3 consistenza 3 vani -piano 1/S1

Derivante da

- Costituzione del 06/02/1992 in atti dal 12/02/1992 impianto meccanografico (n. [REDACTED])

Fg. 22 Mapp. 293 Sub 8 cat A/3 consistenza 4 vani – piano 1/s1

Derivante da

- Costituzione del 06/02/1992 in atti dal 12/02/1992 impianto meccanografico (n. [REDACTED])

Cronistoria: Le originarie due unità subb 7 e 8, sempre a destinazione residenziale, furono fuse in un'unica unità nel 1987 (sub. 101); successivamente, nel 2003, nuovamente frazionate in due unità - di cui oggetto della presente sub. 705; infine nel 2008, aggiornamento catastale per diversa distribuzione degli spazi interni.

1.4. Coerenze dell'unità come da rogito:

dell'appartamento: vano scale e pianerottolo comuni, proprietà di terzi, cortile comune della cantina: proprietà di terzi, corridoio comune, enti 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 dai titoli di provenienza

(All. C Catasto: estratto di mappa, visura catastale storica, visure storiche subb. soppressi, scheda catastale in atti al NCEU del 06.03.2008, precedenti schede sopresse)

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 lungo la strada statale Vigevanese, in via IV Novembre 37, zona semi centrale nelle immediate vicinanze del naviglio.

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 con vaste aree a verde pubblico attrezzato (Parco della Resistenza, parco di via dei navigli nelle prime vicinanze).

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 321 e 325 nelle prime vicinanze di collegamento alle fermate MM Bisceglie, Romolo, porta Genova

Servizi offerti dalla zona: La zona è completamente urbanizzata ed allacciata a tutte le infrastrutture e servizi primari e secondari, con buona presenza nelle vicinanze di negozi e supermercati per la distribuzione al dettaglio in tutti i principali settori merceologici, scuole materne, elementari e medie.



Viste dall'alto da google maps



2.2. /2.3 Caratteristiche descrittive esterne e interne

L'unità immobiliare in oggetto è posta in un complesso condominiale realizzato negli anni '60, composto da 4 fabbricati con interne aree comuni a camminamenti e aiuole/giardini, recintato.

L'unità in oggetto è posta al piano 1° nel fabbricato interno identificato come scala C, di 7 piani fuori terra oltre il cantinato.

Fabbricato con struttura portante in cemento armato, rivestimenti in parte intonacati e verniciati e in parte con piastrelle tipo cotto, copertura a falde, ringhiere balconi in bacchette di ferro verniciato.

Portoncino di ingresso scala C in metallo micaceo e vetro, pavimentazioni ingresso, spazi comuni e vano scale in marmo, rivestimento pareti ingresso parte in marmo e parte intonacate e verniciate.

Il fabbricato è dotato di vano 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 primo del fabbricato, con doppio affaccio nord-ovest ed è risultata composta da disimpegno di ingresso che si apre sul locale giorno con angolo cottura e con piccolo locale (già cucinino all'edificazione) uso rip./lavatrice; un disimpegno notte da cui si accede a due locali notte (di cui uno ad uso guardaroba come da ultima pratica edilizia – ved. Punto 7 della presente) e ad un bagno finestrato, un balcone e un vano cantina pertinenziale al seminterrato.

Porta di ingresso del tipo blindato; infissi esterni in pvc con doppi vetri (apertura sia ad anta che a vasistas), avvolgibili in pvc e zanzariere; pavimentazione in lastre di marmo dell'epoca a meno del bagno con pavimentazione in piastrelle di ceramica; pareti intonacate e tinteggiate a meno delle pareti del locale bagno, della parete del blocco cucina e delle pareti del piccolo locale rip con piastrelle di ceramica; porte interne in tamburato legno finitura noce.

Impianto elettrico sottotraccia, certificazioni non rinvenute, si consiglia verifica e messa a norma;

impianto riscaldamento condominiale con caloriferi e impianto acqua calda sanitaria autonomo con caldaia posta nel piccolo locale rip.; certificazioni non rinvenute si consiglia verifica ed eventuale messa norma;

Predisposizione impianto di aria condizionata sotto traccia del tipo a split con scarico interno muro nella doccia e predisposizione macchina esterna sul balcone.

Presente video citofono

H interna netta circa 3,00 mt.

Nel locale bagno, a soffitto, presenti segni di scrostamenti intonaci.

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si è presentata in stato di conservazione e manutenzione nella norma, con alcuni impianti e finiture da ammodernare.

Il vano cantina, a cui si accede da scala esterna, ha porta in metallo, pavimento in piastrelle, pareti intonacate.

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, è risultato sprovvisto di valido Attestato di Prestazione Energetica, in quanto l'ultimo Ape prodotto, come allegato nel titolo di provenienza, risulta scaduto per decorrenza dei 10 anni del deposito nel CEER.

2.4. Certificazioni di conformità degli impianti

Non rinvenute

3. STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene:

La scrivente, in data 04.05.2023, unitamente al custode giudiziario si recava sul posto e procedeva ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale del bene in oggetto, con rilievo a vista e fotografico.

L'unità è risultata occupata dagli esecutati che ivi risiedono.

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/comodato per l'unità in oggetto danti causa gli esecutati

(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 03.03.2023, 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 immobile, alla data del 19.04.2023, (**all. B-Ispezione ipotecaria**) risulta quanto segue:

4.1. Attuale proprietà

- Il bene in oggetto, sub. 705, è pervenuto agli esecutati, per quota pari a 1/2 ciascuno di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, da [REDACTED] con scrittura privata in autentica notaio [REDACTED] con sede in Trezzano sul Naviglio (MI) in data 29/07/2009 Numero di repertorio [REDACTED] **trascritta a Milano 2 il 31/07/2009 nn. [REDACTED]**

Al quadro D della nota quanto segue:

"- DESCRIZIONE DI QUANTO AL QUADRO "B": IN COMUNE DI CORSICO , IN VIA IV NOVEMBRE N. 37/39 (CATASTALMENTE VIA IV NOVEMBRE N. 37), APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO DI TRE LOCALI E SERVIZIO CON ANNESSO VANO DI CANTINA AL PIANO CANTINATO , AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE SUDDETTO COSI' CENSITO: FOGLIO 22 , MAPPALE 293 , SUB. 705 , PIANO 1-S1 , SCALA C, CATEGORIA A/3 , CLASSE 4 , VANI 4,5 , R.C. EURO 464,81 (QUATTROCENTOESSANTAQUATTRO VIRGOLA OTTANTUNO) . CONFINI IN CONTORNO: - DELL'APPARTAMENTO: VANO SCALE E PIANEROTTOLO COMUNI, PROPRIETA' DI TERZI, CORTILE COMUNE; - DELLA CANTINA: PROPRIETA' DI TERZI, CORRIDOIO COMUNE, ENTI COMUNI. E' OGGETTO DELL'ALIENAZIONE ANCHE LA PROPORZIONALE QUOTA DI DIRITTI SULLE PARTI ED ENTI COMUNI CONDOMINIALI. TITOLO DI PROVENIENZA: ATTO IN DATA 21 NOVEMBRE 2003 N. [REDACTED] DI REP. A ROGITO NOTAIO [REDACTED] DI MILANO, REGISTRATO MILANO 6 IL 28 NOVEMBRE 2003 AL N. [REDACTED]

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

(copia atto reperita dalla scrivente presso l'Archivio Notarile di Milano + nota di trascrizione estratta dalla scrivente, all. B1 - Provenienze)

4.2. cronistoria al ventennio

- A [REDACTED] la quota pari a 1/2 ciascuno di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni dell'immobile Sub. 705 è pervenuta da [REDACTED] per atto di compravendita del 21/11/2003 Numero di repertorio [REDACTED] Sede Milano **trascritto a Milano 2 il 29/11/2003 nn.** [REDACTED]

(nota di trascrizione estratta dalla scrivente, **all. B1- Provenienze**)

- A [REDACTED] la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile, allora identificato al sub. 101, è pervenuta da [REDACTED] per atto di compravendita del 10/10/2001 Numero di repertorio 34799/13196 Notaio [REDACTED] Sede Milano **trascritto a Milano 2 il 19/10/2001 nn.** [REDACTED]

(nota di trascrizione estratta dalla scrivente, **all. B1- Provenienze**)

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla documentazione allegata agli atti di causa e dal certificato notarile in atti, facente stato alla data del 03.03.2023, 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 immobile, alla data del 19.04.2023, (**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 Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario del 29/07/2009 Numero di repertorio [REDACTED] Notaio [REDACTED] Sede Trezzano sul Naviglio (MI) **iscritta a Milano 2 ai NN.** [REDACTED] **del 31/07/2009**

A favore di [REDACTED] Sede MILANO Codice fiscale [REDACTED] a carico di [REDACTED] quanto alla quota di 1/2 quale debitore ipotecario e di [REDACTED] quanto alla quota di 1/2 quale terzo datore di ipoteca, gravante sull'unità in oggetto. Capitale euro 130.000,00 Totale euro 195.000,00 Durata 35 anni

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 10/02/2023 rep. [REDACTED] **trascritto a Milano 2 in data 03/03/2023 ai nn.** [REDACTED] a favore [REDACTED] Sede CORSICO (MI) Codice fiscale [REDACTED] a carico degli esecutati, gravante sull'unità in oggetto.

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

- **Altre trascrizioni**

/

Eventuali note/osservazioni: nessuna

- **Aggiornamento della documentazione ipo-catastale in atti**

La scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie per nominativi e immobile alla data del 19.04.2023 (**all. B-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 nominativi e 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 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.

6.1. Spese di gestione condominiale

Si riporta come da riscontro sempre a mezzo mail dall'amministratore, alla cui lettura si rimanda (**all. A- Informazioni condominiali**), quanto segue:

“Preventivo spese ordinarie 2021/2022 €. 2.239,92, Acconti richiesti per la gestione ordinaria 2022/2023 €. 626,00, Spese straordinarie deliberate in data 07/02/2022 per pavimentazione cortile €. 803,36.”

*indicazioni delle spese medie condominiali annue (circa) per l'unità €. 2.240,00
- millesimi dell'unità 31,88/1000”*

L'amministratore inoltre riporta quanto segue:

- non è in possesso del regolamento di condominio; il fabbricato non è dotato di CIS; non vi è Certificato prevenzione incendi/scia; è presente un contenzioso tra un condomino e il condominio;

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.

6.2. accessibilità dell'immobile ai diversamente abili

No

(mail di richiesta all'amministratore del condominio e e-mail di risposta ricevuta; **all. A - Informazioni condominiali**)

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 zone prevalentemente residenziali esistenti - TUCr1 Ambito del tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale ad alta densità PdR artt. 17 e 19

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 anteriormente al 1° settembre 1967.

A seguito di istanza accesso atti edilizi presentata dalla scrivente presso gli uffici competenti del Comune di Corsico, per la ricerca degli atti di fabbrica e di successive pratiche per l'unità in oggetto, gli stessi hanno rivenuto quanto segue:

- o Licenza Edilizia rilasciata in data 12.12.1962 N. [REDACTED] (domanda del 24.09.1962 atti [REDACTED]) rilasciata alla Soc. Imm. [REDACTED] per la costruzione di n. 4 corpi di fabbrica ad uso di civili abitazioni, a n. 7 piani fuori terra. [n.d.r. Corpi A, B, C e D. L'unità in oggetto è posta nel fabbricato C]
- o Licenza Edilizia a Completamento e Variante rilasciata in data 10.11.1969 N. [REDACTED] (domanda del 03.03.1969 atti [REDACTED] alla Soc. Coop. Edilizia [REDACTED] per il completamento e la variante dei 4 corpi di di fabbrica ad uso civili abitazioni, di tipo popolare (già della fallita soc. Imm. [REDACTED]), recinzione della proprietà con cancello in ferro in via IV Novembre 37/39 (già 51)
- o Licenza edilizia n. [REDACTED] rilasciata in data 18.11.1971 per esecuzione in variante della sistemazione dei cortili interni dei fabbricati civili a, b, c e d
- o Domanda per ottenere il permesso di abitabilità per il corpo di fabbrica C [ove trovasi l'unità in oggetto] presentata in data 24.09.1971 prot. [REDACTED] unitamente al Collaudo tecnico.

In atti non risulta presente il rilascio del certificato di abitabilità, è presente tuttavia attestazione del Sindaco (ai sensi art 151, n. 8 del testo unico della Legge Comunale e provinciale 4.02.1915 n. 148) che Certifica in data 24.09.1973 che il fabbricato "C" è stato ultimato ed abitato dai primi inquilini e condomini in data 22.06.1971.

Successivamente per l'unità in oggetto quanto segue:

- o Segnalazione di opere interne, ai sensi Art. 26 legge n. 47/1985 presentata in data 10.10.1985 PG. [REDACTED] per fusione di due unità immobiliari in una mediante la demolizione e ricostruzione di tavolati interni [soppressione degli originari sub 7 e sub. 8 e creazione del sub. 101]
- o Denuncia di Inizio Attività pratica [REDACTED] presentata in data 15.10.1993 PG [REDACTED] per il frazionamento dell'unità immobiliare in due unità ripristinando la situazione originaria con Dichiarazione di Fine lavori – Certificazione di collaudo Finale protocollata in data 18.11.2003 PG. [REDACTED] [soppressione del sub 101 e creazione di due unità di cui il sub. 705 oggetto della presente]
- o Permesso di Costruire in Sanatoria rilasciato in data 05.02.2008 PG [REDACTED] Pratica Edilizia 12/2008, vista la domanda presentata in data 24.01.2008 atti [REDACTED] per l'avvenuta esecuzione di Opere interne – spostamento tavolato per ampliamento soggiorno/angolo cottura, con la conseguente riduzione delle dimensioni di una camera che diventa locale guardaroba, creazione locale ripostiglio e varie. [con aggiornamento della scheda catastale sub. 705]

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

7.2. Conformità edilizia/catastale-urbanistica:

Alla data del sopralluogo il bene in oggetto è risultato sostanzialmente corrispondente all'ultima pratica edilizia del 2008 (tenendo conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta) a meno di modeste modifiche come segue:

nel disimpegno di ingresso non è presente la piccola porzione di tavolato basso; il piccolo rip. nel locale giorno/cottura è aperto sul locale, mancando il piccolo tavolato in muratura con porta (spallette laterali e sopra porta).

Note: si ricorda che la seconda camera è licenziata ad uso guardaroba.

Alla data del sopralluogo il bene in oggetto è risultato sostanzialmente corrispondente alla scheda catastale in atti al NCEU del 2008 (tenendo conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta) a meno di modeste modifiche come segue:

nel disimpegno di ingresso non è presente la piccola porzione di tavolato basso; il piccolo rip. nel locale giorno/cottura è aperto sul locale, mancando il piccolo tavolato in muratura con porta (spallette laterali e sopra porta).

Pertanto, l'eventuale futuro aggiudicatario (previa verifica dell'iter burocratico tramite proprio tecnico di fiducia in concerto con i tecnici comunali) potrà provvedere, per regolarizzare la difformità, tramite pratica edilizia a sanatoria onerosa (o per la regolarizzazione di quanto realizzato, preve verifiche dei rapporti aeroilluminanti e delle superfici dei locali) o per il ripristino dello stato autorizzato. Tali documentazioni, comprese di oblazioni, diritti, eventuali opere edili, eventuale aggiornamento catastale e parcelle professionali di tecnici abilitati, hanno un costo indicativo da euro 2.500,00 ad euro 3.500,00 circa. La scrivente ritiene pertanto indicare un costo medio indicativo di 3.000,00. (il tutto fatte salve eventuali diverse future determinazioni degli organi preposti)

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	61,50	100%	61,50
balconi	sup. lorda di pavimento	8,60	30%	2,58
cantina	sup. lorda di pavimento	6,10	20%	1,22
TOTALE		76,20		65,30
			arrotondati	65,00

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 esperta, 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, dello stato manutentivo delle finiture e degli impianti, 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 zona Giorgella, Vigevanese, Tangenziale;

- Osservatori del mercato:

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) 2° semestre 2022 – Note: il compendio è posto a cavallo fra due fasce, pertanto Fascia/zona periferica/GIORGELLA, VIGEVANESE, TANGENZIALE – Fascia/zona centrale/ALZAIA TRIESTE, VITTORIO EMANUELE, RESISTENZA

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	65,00	€ 1.900,00	€ 123.500,00
			€ 123.500,00

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	€ 123.500,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi:	-€ 6.175,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 3.000,00
Spese condominiali insolute importi relativi all'anno in corso e precedente: spese medie ultimi due anni come ricevute dall'amministratore	-€ 4.480,00

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.

€ 109.845,00

Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni LIBERO	€ 110.000,00 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, 21.06.2023

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 con mail di risposta ricevuta

Allegato B – ispezioni ipotecarie

- Nota di trascrizione del pignoramento;

- ispezione Agenzia Territorio Milano2 mediante servizio di consultazione telematica – sintetici per nominativi e immobili senza restrizioni + note estratte

Allegato B1 - provenienze

Copia Atto di provenienza reperita dalla scrivente, note di trascrizioni precedenti titoli

Allegato C - catasto

- Visura catastale storica, scheda catastale ed estratto di mappa; visure catastali soppresse e schede catastali soppresse

Allegato C - edilizia

- pratiche citate con stralci grafici significativi

Allegato D fotografie

- Rilievo fotografico

invio perizia alle parti