

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. 168/2008 + (3263/2013) + (1449/2015) + **642/2016** + 765/2020

(omissis)

contro:

(omissis)



Intervenuti: **Plurimi**

Giudice della procedura: **dott.ssa Flavia BONIOLO**

Custode: **avv. Donatella ALPEGIANI**

RELAZIONE DI STIMA – Lotto n. 2)

INDICE SINTETICO

Dati Catastali (ved. [allegato 2](#)):

Lotto UNICO

Beni in **SENAGO** (MI): via Cavour, 60;

CORPO 1)

Foglio 7, Mappale 335, Subalterno 9 – A/3 (abitazione e porzione di sottotetto);

CORPO 2)

Foglio 7, Mappale 335, Subalterno 3 – C/6 (autorimessa);

Al momento del sopralluogo effettuato in data 1-10-2021 i beni apparivano abitati dal uno dei debitori, Sig. *(omissis)*.

L’Agenzia delle Entrate con riferimento in data 31-1-2022 ha riferito che da interrogazioni effettuate in Anagrafe Tributaria, non risultano contratti di locazione o comodato, in essere, registrati in qualità di dante causa a nome dei debitori eseguiti – ved. [allegato 10](#)).

L’immobile è dunque da ritenersi libero.

Proprietari:

(omissis) - (2) Nuda proprietà per 1/3;

(omissis) (2) Nuda proprietà per 1/3;

(omissis) - (2) Nuda proprietà per 1/3;

(omissis) - (8) Usufrutto per 1/1;

Prezzo proposto a base d’asta al netto delle decurtazioni:

da libero: € 160.000,00.=

N.B.: la scrivente aveva depositato in data 18-8-21 un’istanza sulle risultanze ipo-catastali e di riassunto sui principali aspetti della procedura esecutiva in esame che provvede nuovamente ad allegare, per praticità, anche alla presente relazione – **ved. allegato 1.2).**

(segue)

LOTTO 2) – Via Cavour, 60

Appartamento al 2° piano, con annessi, quali pertinenze, porzione di sottotetto ed autorimes-
sa.

1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI IMMOBILI – allegato 2)

LOTTO UNICO

1.1. Descrizione catastale dei beni (ved. anche **allegato 2)**):

Comune di SENAGO (MI): via Cavour, 60:

Appartamento al 2° piano composto da n. 3 locali e servizi **con annessa porzione di vano sgombero al piano terzo-sottotetto ed autorimessa** il tutto contraddistinto al **N.C.E.U. del Comune di SENAGO** (MI) come segue:

CORPO 1 – APPARTAMENTO E PORZIONE DI SOTTOTETTO

Foglio 7, Mappale 335, Subalterno 9 (abitazione e sottotetto), VIA CAMILLO BENSO CONTE DI CAVOUR n. 60 piano: 2-3, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza vani 6, Superficie Catastale Totale 116 mq., Totale Escluse aree scoperte 113 mq., Rendita Euro 635,24;

Coerenze da Nord in senso orario dell'appartamento (*): vuoto su mappale 18 su tre lati, vano scale, proprietà di terzi.

Coerenze da Nord in senso orario del sottotetto (*): vuoto su mappale 18 su due lati, passaggio comune, proprietà di terzi.

Attualmente intestato a:

- **(omissis)** - (2) Nuda proprietà per 1/3;
- **(omissis)** - (2) Nuda proprietà per 1/3;
- **(omissis)** - (2) Nuda proprietà per 1/3;
- **(omissis)** - (8) Usufrutto per 1/1;

In base alle seguenti denunce e/o variazioni catastali:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE del 30/11/1999 in atti dal 30/11/1999 //-00/00/00// P. TA &&000000&& (n. D09172.1/1999);
- CLASSAMENTO del 30/03/1993 in atti dal 02/11/1999 FIN. 98 (n. DI5074.622/1999);
- COSTITUZIONE in atti dal 30/03/1993.

CORPO 2 – AUTORIMESSA

Foglio 7, Mappale 335, Subalterno 3 (autorimessa), VIA CAMILLO BENSO CONTE DI CAVOUR n. 60 piano: T, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza mq. 15, Superficie Catastale 15 mq., Rendita Euro 35,64;

Coerenze da Nord in senso orario: proprietà di terzi, mappale 18 su due lati, proprietà di terzi.

Attualmente intestato a:

- (omissis) - (2) Nuda proprietà per 1/3;
- (omissis) - (2) Nuda proprietà per 1/3;
- (omissis) - (2) Nuda proprietà per 1/3;
- (omissis) - (8) Usufrutto per 1/1;

In base alle seguenti denunce e/o variazioni catastali:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE del 30/11/1999 in atti dal 30/11/1999 //-00/00/00// P. TA &&000000&& (n. D09172.1/1999);
- CLASSAMENTO del 30/03/1993 in atti dal 02/11/1999 FIN. 98 (n. DI5074.721/1999);
- COSTITUZIONE in atti dal 30/03/1993.

Salvo errori e come 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.

(*) Coerenze così come derivanti, tra l'altro, dalle ultime planimetrie catastali in atti nonché da quanto rappresentato nell'estratto di mappa catastale come da allegati al presente elaborato peritale.

* * * * *

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato:

- Pignoramento gravante sulla complessiva **quota di 1/1 del diritto di proprietà** di:
 - (omissis) - (2) Nuda proprietà per 1/3;
 - (omissis) - (2) Nuda proprietà per 1/3;
 - (omissis) - (2) Nuda proprietà per 1/3;
 - (omissis) - (8) Usufrutto per 1/1;

Eventuali discrepanze con l'identificazione catastale del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione: nulla da segnalare.

* * * * *

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1 Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Senago (MI);

Fascia/zona: centrale.

Principali collegamenti pubblici: autolinea + Stazione FF.SS. a ca. Km. 4;

Collegamento alla rete autostradale: abbastanza comodo.

2.2 Caratteristiche descrittive (ved. anche **allegato 3**) Documentazione fotografica).

L'immobile oggetto della presente relazione è ubicato in zona centrale del Comune di Senago, comune posto a ca km. 19 a Nord di Milano.

Trattasi di palazzina in linea di n. 3 piani abitabili fuori terra oltre ad un piano sottotetto destinato a ripostiglio.

Al piano terreno è strutturato per locali commerciali mentre i piani superiori sono destinati ad abitazioni.

Sul retro della palazzina e dunque dei negozi sono presenti le autorimesse.

Le finiture sono di tipo civile e di media categoria.

Non è presente l'ascensore.

L'appartamento in esame è posto al piano secondo.

Tramite portoncino d'ingresso, del tipo blindato, si accede ad un ampio locale ad uso ingresso/soggiorno/pranzo con balcone verso la via Cavour indi ci si può recare in cucina, anch'essa dotata di balcone ma verso il retro della palazzina, oppure verso la zona notte da cui si accede alle n. 2 camere ed ai n. 2 bagni.

Le finiture sono di tipo economico.

Come si può vedere dalle fotografie allegate le finiture risultano le seguenti: pavimenti ceramici per tutti gli ambienti tranne che per una delle camere da letto (pavimenti in piastrelle di marmo tipo Botticino) e rivestimenti ceramici anche per le pareti di cucina con restanti pareti imbiancate in idropittura bianca/beige.

Porte interne tamburate con finitura legno tipo Noce e maniglie in alluminio finitura bronzata satinata.

Serramenti esterni in legno finitura naturale dotati di vetro camera e avvolgibili in PVC.

Termosifoni in ghisa colore beige chiaro.

Bagni con sanitari bianchi e rubinetti finitura cromata con miscelatori monocomando.

I comandi elettrici e coprinterruttori sono della linea Magic BTicino.

Il riscaldamento è centralizzato ma non in funzione ed è dunque presente una stufa nel soggiorno.

L'acqua calda per uso sanitario è generati tramite caldaietta murale a gas esterna posta sul balcone della cucina.

L'altezza dei locali è pari a ca. 2,90.

Lo stato di manutenzione è nel complesso molto buono internamente all'alloggio mentre gli spazi esterni sono in mediocre stato di conservazione e necessiterebbero di manutenzione.

Si precisa che al piano terzo è presente la porzione di sottotetto ed al piano terra è presente l'autorimessa.

2.3 Caratteristiche descrittive interne:

Ved. più sopra.

2.4 Breve descrizione della zona - (allegato 4)

Centrale.

2.5 Certificazioni energetiche:

Non risulta A.P.E. (ved. [allegato 12](#)).

2.6 Certificazioni di conformità degli impianti

Non presenti

2.7 Certificazioni di idoneità statica

Presente il collaudo statico nella richiesta di agibilità – ved. [allegato 13.1](#)).

3 STATO OCCUPATIVO

3.1 Detenzione del bene:

Al momento del sopralluogo effettuato in data 1-10-2021 i beni apparivano abitati dal debitore Sig. *(omissis)*.

3.2 Esistenza contratti di locazione

L’Agenzia delle Entrate con riferimento in data 31-1-2022 ha riferito che da interrogazioni effettuate in Anagrafe Tributaria, non risultano contratti di locazione o comodato, in essere, registrati in qualità di dante causa a nome dei debitori eseguiti – ved. [allegato 10](#)).

L’immobile è dunque da ritenersi libero.

4 PROVENIENZA

4.1 Attuali proprietari:

- *(omissis)* - (2) Nuda proprietà per 1/3;
- *(omissis)* - (2) Nuda proprietà per 1/3;
- *(omissis)* - (2) Nuda proprietà per 1/3;
- *(omissis)* - (8) Usufrutto per 1/1;

beni in base a:

1. Atto di accettazione tacita di eredità contro la Signora *(omissis)* a favore *(omissis)* in base ad atto Notaio PEDONE Angela in data 19-5-2004 rep. 92664/7883 trascritta a Milano 2 in data 17-10-2008 nn. 155178/99329 - [Allegato 9.1](#));
2. Atto di accettazione di donazione nuda proprietà a favore della Signora *(omissis)* e contro *(omissis)* in base ad atto Notaio Teresa PALUMBO di Rho (MI) in data 11-4-2001 rep. 41177/5822 trascritto a Milano 2 in data 24-4-2001 ai nn. 40166/26531 – [Allegati 9.2](#)) e [9.4](#));
3. Atto di divisione a favore del Sig. *(omissis)* in base ad atto Notaio Teresa PALUMBO di Rho (MI) in data 11-4-2001 rep. 41177/5822 trascritto a Milano 2 in data 24-4-2001 ai nn. 40165/26530 – [Allegati 9.2](#)) e [9.3](#));

4.2 Precedenti proprietari – ante ventennio:

Atto di acquisto del terreno - a favore, tra gli altri, del Sig. *(omissis)*– contro *(omissis)*, in base ad atto Notaio Giuseppe FOSSATI di Milano in data 22-12-1972 rep. 22326/3676 trascritto a Milano 2 in data 20-1-1973 ai nn. 10220/9067 – **Allegati 9.5) e 9.6)**;

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI – allegati 1.n).

- 4 Nel ventennio anteriore al pignoramento di cui alla procedura esecutiva immobiliare, RGE 168/2008 trascritto in data 6-2-2008 ai nn. 15921/8666 e successivo pignoramento di cui alla procedura esecutiva immobiliare, RGE 642/2016 trascritto in data 11-4-2016 ai nn. 38342/24231, i beni immobili in oggetto risultano gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli, iscritte e/o trascritte presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di MILANO - Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2, così come risulta rispettivamente dalla relazione reperita dalla scrivente nel fascicolo cartaceo rilasciata in data 13-6-2008 dal Notaio Ada STIZ di Treviso nonché dal certificato notarile ex art. 567 c.2 c.p.c. dal Notaio Antonio TROTTA di Pavia in data 27-5-2016 reperito sul Portale del Processo Civile Telematico P.C.T. – qui allegati 1.4.1) e 1.4.2) - nonché dalle ulteriori ispezioni telematiche ipotecarie presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di MILANO - Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2, visure catastali e tramite acquisizione di copia conforme del titolo di provenienza ai debitori eseguiti effettuate dal sottoscritto esperto ad approfondimento ed anche a copertura del periodo successivo a tali date, come da documenti che si allegano, richiamato altresì il contenuto dell’istanza depositata dalla scrivente in data 18-8-21 – qui **allegato 1.2)** - riportate in ordine cronologico di presentazione:

4.2 Vincoli ed oneri giuridici presenti nel ventennio che resteranno a carico dell'acquirente

Domande giudiziali o altre trascrizioni

Trascrizione domanda giudiziale in data 3-3-2010 ai nn. 26863/16494, a favore di *(omissis)* - contro la Signora *(omissis)* – nascente da divisione giudiziale n. 57322 del 27-7-2009 - Tribunale di Milano – C.F.: 80151430156. N.B. grava sulla quota di 1/2 del diritto di superficie.

Misure Penali

Non ne risultano trascritte nel ventennio in esame.

Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite:

Non ne risultano trascritte nel ventennio in esame.

Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie

Non ne risultano trascritte nel ventennio in esame.

Altre limitazioni d'uso:

- Non ne risultano trascritte nel ventennio in esame.
- Si richiama tutto quanto direttamente e indirettamente contenuto nei titoli di acquisto – da ritenersi qui integralmente trascritti;
- Si richiamano inoltre tutti i vincoli e le limitazioni di carattere amministrativo, anche culturale,

ambientale, paesaggistico, civilistico e di tutela in generale cui il compendio in esame nel suo complesso è assoggettato per legge, ancorché qui non direttamente richiamati.

5.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati/annotati di restrizione a cura e spese della procedura:

5.2.1 Iscrizioni

1) Iscrizione ipoteca volontaria in data 31-5-2004 ai nn. 77172/17962, a favore di BANCA POPOLARE COMMERCIO E INDUSTRIA SOC. COOP. A.R.L. con sede in Milano – C.F.: 03910420961 – rettificata come da nota che segue:

2) Iscrizione ipoteca volontaria in data 16-11-2006 ai nn. 175959/43936 a favore di BANCA POPOLARE COMMERCIO E INDUSTRIA S.P.A. con sede in Milano – C.F.: 03910420961 contro la Sig.ra (*omissis*) - in forza di mutuo a rogito Notaio Angela Pedone di Paderno Dugnano (MI) del 19-5-2004 n. 92664/7883 a garanzia del complessivo importo di Euro 125.000,00.= di cui Euro 70.000,00.= per capitale.

3) Iscrizione ipoteca legale in data 24-6-2009 ai nn. 76907/16035, a favore di Equitalia Esatri S.p.A. con sede in Milano – C.F.: 09816500152 - derivante da art. 77 D.P.R. 29-9-1973 num. 602 emesso in data 17-6-2009 n. 8839/68 di rep. contro il Sig. (*omissis*) del complessivo importo di Euro 37.736,00.= di cui Euro 18.868,00.= per capitale. N.B. grava sulla quota di 1/1 del diritto di usufrutto.

4) Iscrizione ipoteca giudiziale in data 16-12-2009 ai nn. 170995/34276, a favore di Comfactor – Commercio Factoring S.P.A. con sede in Rozzano (MI) – C.F.: 06146060154 - contro la Signora (*omissis*) – derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Milano in data 19-11-2009 rep. nn. 49337/2009 del complessivo importo di Euro 11.022,21.= di cui Euro 9.892,86.= per capitale. N.B. grava sulla quota di 1/3 del diritto di nuda proprietà.

5) Iscrizione ipoteca giudiziale in data 4-12-2012 ai nn. 118784/20223, a favore di UBI LEASING S.P.A. con sede in Brescia – C.F.: 01000500171 - contro il Sig. (*omissis*) – derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia in data 4-4-2012 rep. nn. 7669/2012 del complessivo importo di Euro 15.000,00.= di cui Euro 6.091,77.= per capitale. N.B. grava sulla quota di 1/1 del diritto di usufrutto.

5.2.2 Pignoramenti

1) Trascrizione pignoramento in data 6-2-2008 ai nn. 15921/8666, a favore di (*omissis*) - contro la Signora (*omissis*) - in base ad atto giudiziario emesso dal Tribunale di Milano – C.F.: 80151430156 - in data 12-1-2008 rep. n. 112, per l'importo di Euro 41.303,73.= oltre a successivi interessi e spese. N.B. grava sulla quota di 1/3 del diritto di nuda proprietà.

2) Trascrizione pignoramento in data 5-11-2013 ai nn. 99120/68344, a favore di UBI LEASING S.P.A. con sede in Brescia – C.F.: 01000500171 - contro il Sig. (*omissis*) - in base ad atto giudiziario emesso dal Tribunale di Milano – C.F.: 80151430156 - in data 24-9-2013 rep. n. 16839. N.B. grava sulla quota di 1/1 del diritto di usufrutto.

3)Trascrizione pignoramento in data 11-4-2016 ai nn. 38342/24231, a favore di BANCA POPOLARE COMMERCIO E INDUSTRIA S.P.A. con sede in Milano – C.F.: 03910420961 contro la Sig.ra **(omissis)** - in base ad atto giudiziario emesso dal Tribunale di Milano – C.F.: 80151430156 - in data 14-3-2016 rep. n. 6217.

5.2.3 Altre trascrizioni

Non ne risultano nel ventennio in esame.

5.2.4 Eventuali note/osservazioni:

Nulla da segnalare.

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato da: non risulta costituito Condominio.

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: -----

Millesimi di riscaldamento: -----

6.1 Spese di gestione condominiale:

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Parziale.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

7.1 Regolarità edilizia – allegati 13.n):

Dal punto di vista **edilizio**, in base ai documenti sottoposti alla visura dal Comune di Senago, la costruzione risulta realizzata ai seguenti titoli edilizi:

- **Autorizzazione per esecuzione lavori edili** rilasciata dal Sindaco del Comune di Senago **in data 2-4-1973** a **(omissis)** per **costruire un fabbricato di civile abitazione** ed un capannone per la lavorazione di lampadari – **allegato 13.1)**;
- **Autorizzazione per esecuzione lavori edili** rilasciata dal Sindaco del Comune di Senago **in data 5-11-1974** a **(omissis)** per **costruire modifiche casa e capannone** – **allegato 13.2)**;
- **Concessione edilizia in sanatoria Condono edilizio n. 96C del 28-2-95** – rilasciata dal Responsabile del Servizio Urbanistica a **(omissis)** per “...ampliamento box auto...” - **allegato 13.3)**;
- **Certificato di abitabilità** - Pratica n. 257/72 - rilasciata dal Sindaco del Comune di Senago **in data 22-12-1976** a **(omissis)** - **allegato 13.1)**;

Con stretto riferimento alle sole unità immobiliari in esame quindi senza entrare nel merito della costruzione nel suo complesso la cui verifica richiederebbe apposita strumentazione per rilievi topografici ed interesserebbe porzioni di terzi, confrontate le planimetrie dei progetti comunali qui allegate (pag. 12 dell'**allegato 13.2 per l'abitazione ed il sottotetto** e pag. 6 dell'**allegato**

13.3) per ciò che concerne il box) - con le misure estratte a campione dalla scrivente durante il sopralluogo si può riferire che **vi è coerenza tra lo stato dei luoghi e quanto autorizzato tuttavia per ciò che concerne l'abitazione risultano difformità interne**, probabilmente realizzate in fase di costruzione, **come la mancata separazione del soggiorno dall'ingresso tramite parete e serramento interno, la cucina più stretta – cm. 274 ca - il bagno più stretto – cm. 159 ca – ed il balcone del soggiorno più corto che non consentono la sanatoria per mancanza del requisito della cd. doppia conformità e dunque non** è consentita la sanatoria non essendo conformi alle normative attuali in quanto è necessario un antibagno di separazione tra soggiorno ed i due bagni ed il primo bagno deve avere larghezza minima di cm. 1,80 per la legge sui disabili.

Occorrerà dunque ripristinare la situazione come autorizzata con una spesa quantificabile in ca Euro 15.000,00.=

Oltre a quanto brevemente soprariportato per ogni pratica edilizia **non risultano** – dalla visura degli atti sottoposti alla la scrivente - **provvedimenti repressivi** dando atto che sul punto il Comune di Senago, su richiesta della scrivente, nulla ha riferito.

7.2 Vincoli

Dall'interrogazione PGT Online - **non risultano vincoli culturali diretti** sulla porzione immobiliare *de quo* – ved. palazzetto circoscritto in rosso dalla scrivente sull'estratto della tavola del P.G.T. – Piano di Governo del Territorio vigente – DP02_Vincoli di Piano.



Conformità urbanistica:

La destinazione residenziale dell'unità immobiliare *de quo* è conforme alla previsione di destinazione prevista nella pratica edilizia ed anche attualmente dal P.G.T. – Piano di Governo del Territorio vigente con riferimento alla Tav. DP_1.

7.3 Conformità catastale:

Le misure estratte a campione con metro laser durante il sopralluogo sono coerenti con le misure rilevate in scala dalle allegatte planimetrie catastali con solo lievi discrepanze nelle misure – **allegati 7.1) e 7.2)** – conseguentemente, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, i dati catastali e le planimetrie si possono ritenere conformi allo stato di fatto.

N.B.: La valutazione tecnica effettuata nel presente CAPITOLO n. 7 è frutto di elaborazione del-

la scrivente in base a quanto fattole visionare dagli uffici comunali nonché in base alla propria preparazione professionale ed esperienza e pertanto le valutazioni anche giuridiche ivi contenute non possono in alcun modo reputarsi vincolanti per le pubbliche amministrazioni, i cui uffici potranno, naturalmente, condividere o meno i pareri resi dando atto che ogni eventuale onere, anche superiore, che dovesse eventualmente derivare da un'eventuale diversa posizione di detti uffici o per sopravvenute norme/interpretazioni è da ritenersi a totale ed esclusivo carico dell'eventuale acquirente all'asta dei beni.

8 CONSISTENZA

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

Nel calcolo della **superficie commerciale** si è tenuto conto della RACCOLTA USI n. 9 del 5-1-2010 tenuta dalla C.C.I.A.A. della provincia di Milano - COMMISSIONE PROVINCIALE "USI" nonché dell'allegato "C" al D.P.R. n. 138/98 ragguagliando le superfici secondo le percentuali come di seguito riportate. La superficie di riferimento è stata ottenuta considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino con altri alloggi o parti comuni e al 50% nel caso contrario. I balconi vengono calcolati al 50% mentre le altre pertinenze (cantine, soffitte, lastrici solari, terrazzi, etc.) hanno un coefficiente compreso tra il 5% ed il 25% a seconda della loro dimensione e del relativo grado di comodità rispetto all'unità principale. **Nel caso in esame si utilizza la superficie catastale.**

Destinazione	Parametro	Superficie commerciale/catastale circa	Coeff.	Superficie equivalente ca. arr.
Appartamento e cantina (Corpo 1).	Mq.	113,00	1	113,00
Autorimessa (Corpo 2)		15		a corpo

9 STIMA

9.1 Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, per come si sono presentati *de visu* i beni all'ispezione peritale – [allegato 3](#)).

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.

9.2 Fonti d'informazione – [allegati 14.n](#)).

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – [allegato 14.1](#)):

Interrogazione al 31-1-2022 – valori minimi/massimi appartamenti di tipo civile in stato normale Euro/mq. 1.150,00/1.500,00, **valore medio: Euro/mq. 1.325,00**

Box: Euro/mq. 750,00/1.100,00, **valore medio: Euro/mq. 925,00**

PiùPrezzi (Camera di Commercio Milano Monza Brianza e Lodi) - [allegato 14.2](#)):

Interrogazione al 31-1-2022 – valori minimi/massimi appartamenti vecchi in centro Euro/mq.
1.150,00/1.250,00, **valore medio: Euro/mq. 1.200,00**

Box: **valore medio a corpo : Euro 12.000,00**

Borsino Immobiliare – allegati 14.3) - 14.4):

Interrogazione al 31-1-2022 – valori minimi/massimi appartamenti in fascia media Euro/mq.
1.197,00/1.501,00, **valore medio: Euro/mq. 1.349,00**

La scrivente ritiene che **il più probabile valore di mercato, a corpo**, risulti il seguente:

9.3 Valutazione LOTTO Unico

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale/catastale	Valore mq.	Valore Complessivo
Appartamento e cantina Corpo 1)	A3	113,0	€ 1.500,00	€ 169.500,00
Autorimessa Corpo 2)	C6	15	a corpo	€ 15.000,00
				€ 184.500,00
			Totale Euro	184.500,00

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:

• VALORE LOTTO UNICO	€ 184.500,00
•	
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 9.225,00
• Spese di regolarizzazione amministrativa a carico dell'acquirente - indicative: -	€ 15.000,00
Spese di regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente - indicative:	
Arretrati condominiali del biennio - mera somma importo medio - fatte salve verifiche puntuali e aggiornate presso l'amministratore del Condominio - solo mera somma costi biennio	
<u>Prezzo base d'asta LOTTO 2 UNICO al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 160.275,00
arrotondato	
	€ 160.000,00

Prezzo base d'asta LOTTO al netto delle decurtazioni Occupato : **Non ricorre il caso**

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 forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati 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 divisibile.

12 VERIFICA L. 178/2021, ART. 1, COMMI 376 E SS.

Da quanto esaminato la scrivente ritiene che i beni *de quo* **non risultino realizzati in regime di edilizia residenziale convenzionata**.

13. Avvertenze ulteriori:

Si richiama integralmente all'interno della presente relazione tutto quanto ad essa allegato da intendersi qui integralmente trascritto come da elenco allegati in calce alla presente.

Si precisa che il valore commerciale in questa sede stimato è da considerare come il più probabile valore di mercato dell'immobile libero, a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova,

richiamato integralmente all'interno della presente relazione tutto quanto riportato, direttamente ed indirettamente, nei titoli di provenienza dei beni.

La presente relazione è resa strettamente e limitatamente sulla scorta dei documenti depositati in atti nonché dei documenti/informazioni, anche solo verbali e/o acquisite anche via Internet da siti ritenuti attendibili dalla scrivente in relazione al mandato e di cui si allegano alla presente quelli ritenuti più opportuni e non risponde di eventuali omissioni nei riferimenti resi e/o documenti non fatti visionare dalle pubbliche amministrazioni interessate anche in relazione alle restrizioni imposte dalla normativa che regola l'accesso agli atti amministrativi della Pubblica Amministrazione - cui si rimanda - da parte dei competenti uffici pubblici in relazione al mandato.

Si demandano in ogni caso gli interessati per eventuali ulteriori approfondimenti diretti e con proprio tecnico di fiducia in relazione ai propri interessi non essendo possibile l'allegazione completa di tutto quanto qui possa essere d'interesse.

In particolare si precisa che la legittima titolarità del diritto sui beni qui esaminati in capo al debitore esecutato è stata accertata/dichiarata nella documentazione notarile/ipotecaria depositata nel fascicolo della procedura (ved. **allegati 1.4.1) e 1.4.2)**) cui la scrivente ha solo provveduto agli approfondimenti richiesti dal mandato e che **la eventuale rivendita del bene acquistato all'asta sarà assoggettata alle maggiori limitazioni** – ad esempio relative alla regolarità catastale, edilizia, amministrativa, culturale, civilistica, antincendi, etc. – previste per legge nelle **compravendite ordinarie di beni immobili** e per cui gli eventuali oneri saranno ad esclusivo carico dell'eventuale acquirente all'asta dei beni.

Infine si **AVVISA** che il presente elaborato non potrà essere utilizzato se non per la finalità per cui è stato reso ed esclusivamente nell'ambito della presente procedura giudiziaria e ne è vietata ogni riproduzioni in tutto o in parte se non previamente opportunamente autorizzata dall'Ente che ne conserva l'originale.

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 ringraziamenti ed ossequi

Milano, 3-2-2022

l'Esperto Nominato
dott. arch. Vincenza Nardone



(segue elenco allegati)

