

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RGE n. 504/2020

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Silvia Vaghi**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Milano (MI) via Val Trompia n. 19



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in Milano (MI) Via Val Trompia n. 19

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 10, particella 30, subalterno 49.

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo occupato da debitorii.

Contratti di locazione in essere

Non presente.

Comproprietari

Nessuno.

Continuità delle trascrizioni:

SI.

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 140.000,00

da occupato: non ricorre.



LOTTO 001
(Abitazione di tipo economico)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO: A

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Milano (MI) - Via Val Trompia n. 19: appartamento ad uso abitazione posto al piano primo (int. 32 scala "F" Fabbricato 17), composto da quattro locali (soggiorno e tre camere), cucina, servizio igienico, due balconi e terrazzo, con annesso vano di solaio nel sottotetto e con diritto alla proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni condominiali ai sensi dell'art. 1117 del C.C., in ragione di 27,81 millesimi.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di XXXX nato a XXXX il XXXX CF: XXXX e di XXXX nata a XXXX il XXXX C.F.: XXXX coniugati in regime di comunione dei beni all'atto dell'acquisto.

Eventuali comproprietari: nessuno.

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue: (all. 3)

Intestati: **XXXX** Proprietà per **666/1000**

XXXX Proprietà per **42/1000**

XXXX Proprietà per **21/48** in regime di comunione dei beni con XXXX

XXXX Proprietà per **21/48** in regime di comunione dei beni con XXXX

dati identificativi: **fg. 10 part. 30 sub. 49**

dati classamento: z.c. 3 – Cat. A/3 – Cl. 2 – cons. 6,5 vani – sup. cat. 137 mq - rendita € 621,04

Indirizzo: Via Val Trompia n. 19 piano 1-4

Dati derivanti da: - variazione del 9/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;
- variazione del 3/11/1986 prot. n. MI0751378 per diversa distribuzione degli spazi interni (n. 44310.1/1986);
- variazione dell'1/10/1992 per variazione del quadro tariffario;
- impianto meccanografico del 30/06/1987.

1.4. Coerenze

A corpo, da nord-ovest in senso orario e con riferimento alla scheda catastale ed all'estratto mappa:

- dell'appartamento al piano primo: dapprima cortile comune indi vano scala e pianerottolo comuni, appartamento di terzi, Via Val Trompia, altro appartamento di terzi infine e, per chiudere, ancora cortile comune;
- del vano di solaio al piano sottotetto: dapprima corridoio comune indi vano di solaio di terzi, sottotetto comune, altro vano di solaio di terzi infine e, per chiudere, ancora corridoio comune.

Salvo errori e come meglio di fatto.



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

Sulla visura catastale non risulta corretta l'indicazione degli intestati e l'attribuzione delle quote di proprietà, in quanto il bene risulta ancora intestato per la quota di 666/1000 a XXXX, deceduto XXXX, ed assegnato per la quota di 42/1000 a XXXX anziché per 6/48 (quota di proprietà non in comunione dei beni con la moglie XXXX, ricevuta per successione dai genitori). Per la quota di piena proprietà il cognome viene indicato in XXXX anziché XXXX mentre il codice fiscale è corretto.

Situazione regolarizzabile con: presentazione di voltura catastale per correzione dell'intestazione a favore di XXXX a seguito delle denunce di successione della madre XXXX, deceduta il XXXX, e del padre XXXX, deceduto XXXX.

DESCRIZIONE DEI BENI

1.1 Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Milano

Fascia/zona: Suburbana/QUARTO OGGIARO, SACCO - con riferimento alla suddivisione in zone riportata dalla Banca Dati delle quotazioni immobiliari pubblicata sul sito dell'Agenzia delle Entrate (*allegato 10*)

Destinazione prevalente degli immobili in zona: Residenziale.

Tipologia prevalente in zona: Abitazioni civili.

Tipologia dell'unità immobiliare pignorata: residenziale (abitazione di tipo economico).

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

Servizi offerti dalla zona: negozi al dettaglio, bar, agenzie bancarie, supermercato, farmacie.

Principali collegamenti pubblici: a 80 m fermata della linea d'autobus 40 in Via Val Trompia, a circa 1,2 km stazione di "Quarto Oggiaro" della linea S1 e S3 di Trenord (Saronno – Milano Passante – Lodi).

Collegamento alla rete autostradale: a circa 800 metri svincolo di "Viale Certosa" della tangenziale Ovest di Milano.

2.2 Caratteristiche descrittive esterne (all. 1)

Edificio di quattro piani fuori terra oltre piano sottotetto costruito nel 1960, presenta:

- struttura: in c.a. gettato in opera;
- tamponamenti: doppia muratura di laterizio;
- facciate: intonacate e tinteggiate;
- accesso: da portico comune attraverso portoncino in profilati di alluminio e vetro;
- scala interna comune: a rampe parallele con gradini rivestiti in pietra;
- portineria: non presente.
- condizioni generali dello stabile: sufficienti.

2.3 Caratteristiche descrittive interne (all. 1)

Appartamento ad uso abitazione (int. 32) al piano primo della scala "F" del Fabbricato n. 17, composto da quattro locali oltre servizi con annesso vano di solaio al piano sottotetto; l'appartamento risulta così articolato: ingresso, soggiorno con balcone, cucina con balcone e terrazzo, tre camere, disimpegno e servizio igienico oltre vano di solaio al piano sottotetto.

All'unità immobiliare compete la quota proporzionale degli enti comuni condominiali nella misura di 27,81 millesimi.



Corpo A:

Abitazione

- esposizione: doppia, a nord-ovest su cortile comune, a sud-est su Via Val Trompia;
- pareti: tinteggiate nell'ingresso, soggiorno e camere, in ceramica nel servizio igienico e nella parete attrezzata della cucina fino ad altezza pensili;
- plafoni: tinteggiati; in cucina si rileva il parziale distacco dell'intonaco;
- pavimenti: in piastrelle di ceramica decorate;
- infissi esterni: in legno verniciato con vetri semplici e persiane in legno;
- porta d'accesso: porta blindata;
- porte interne: a battente, in legno verniciato;
- imp. citofonico: presente e funzionante;
- imp. elettrico: sottotraccia ma con alcuni fili esterni;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: centralizzato, condominiale con radiatori;
- imp. acqua calda sanitaria: autonomo con scaldabagno murale posto in cucina, alimentato a gas metano;
- servizio igienico: attrezzato con lavandino, vasca, vaso e bidet, presenta le finiture originarie con una piastrella mancante nella pavimentazione a bordo vasca e l'assenza del rivestimento della vasca nel lato corto;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: m. 2,80 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: scarse, necessita di una sostituzione della pavimentazione e dei rivestimenti del servizio igienico, della posa della porta tra soggiorno e disimpegno e tra cucina e disimpegno, della verifica degli impianti (elettrico, idrico, gas).

2.4 Breve descrizione della zona

Il fabbricato - in cui è compresa l'unità oggetto di pignoramento - è posto al civico 19 di Via Val Trompia in zona periferica nord della Città di Milano all'interno del Quartiere Vialba, compreso tra il tracciato della Tangenziale Ovest, il tracciato della ferrovia e Via Carlo Amoretti. La zona è completamente urbanizzata, dotata delle principali infrastrutture e dei servizi di primaria e secondaria necessità, posti a breve distanza; è facilmente raggiungibile da arterie viarie primarie attraverso Via Amoretti che collega alla Via Bovisasca ed alla Via Comasina; è discretamente servita dai mezzi pubblici di superficie e dalla linea ferroviaria del passante Trenord. Il contesto è caratterizzato da insediamenti residenziali di edilizia popolare di tipo condominiale risalenti agli anni '60.

2.5 Certificazioni energetiche (all. 4):

Non risulta alcuna certificazione energetica.

2.6 Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite per gli impianti interni all'appartamento; è stato fornito dall'amministratore il Libretto dell'impianto di climatizzazione condominiale di quartiere (serve 1.200 unità immobiliari), completo di verifica impianto di messa a terra, relazione ultimo controllo anno 2020 e SCIA VV.F. centrale termica.

2.7 Certificazioni di idoneità statica



Non fornito dall'Amministratore del Condominio.

2 STATO OCCUPATIVO

3.1 Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 20 settembre 2021, è stato possibile accedere al bene grazie ai signori Lastella Renato e Signorino Giulietta Agata Anna, debitori eseguiti.

3.2 Esistenza contratti di locazione

Non risulta un contratto di locazione in essere per il bene oggetto di procedura ed avente gli eseguiti quali dante causa, come verificato presso l'Agenzia delle Entrate (**all. 7**).

4 PROVENIENZA (all. 4)

4.1 Attuali proprietari

XXXXX – proprietà per la quota di 27/48 dal 23/02/2001

XXXXX – proprietà per la quota di 21/48 dal 23/02/2001.

In forza di atto di compravendita in autentica Dott.ssa Daniela Ponti Notaio in Milano in data 23/02/2001 rep. nn. 84533/6647, registrato a Milano – Atti Pubblici il 2.03.2001 al n. 6066 Serie 1V e trascritto a Milano 1^ in data 13/12/2010 ai nn. 151367/89644.

A/c dei signori XXXX (comproprietari per 6/48 ciascuno).

Nota: con quest'atto viene ceduta la quota indivisa di comproprietà pari a 42/48 del bene, in Comune di Milano, Via Val Trompia n. 19 costituito da appartamento (int. n. 32) ad uso abitazione al piano primo, della scala "F" del Fabbricato n. 17 composto da quattro locali oltre i servizi con annesso vano di solaio, a cui compete la quota proporzionale degli enti comuni condominiali. Il bene è distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Milano al foglio 10 mapp. 30 sub. 49.

Il signor XXXX risultava già proprietario della quota indivisa di 6/48 del bene in forza delle denunce di successione dei genitori, descritte nel paragrafo 4.2.

4.2 Precedenti proprietari

XXXXX proprietà per la quota di 1/1 dal 2/11/1991 (ante ventennio) al 22/02/2001:

- per la complessiva quota di 32/48 e quindi per la quota di 4/48 cadauno in forza di successione in morte di XXXX deceduto XXXX, denuncia di successione registrata a Milano il 4/05/2001 al n. 3837 vol. 92 e trascritta a Milano I il 3/09/2001 ai nn. 54780/37897.
- per la complessiva quota di 16/48 e quindi per la quota di 2/48 cadauno in forza di successione in morte di XXXXX deceduta il XXXXX, denuncia di successione registrata a Milano il 21/07/1983 al n. 5723 e trascritta a Milano I il 29/04/1985 ai nn. 14560/11083.

Si segnala: accettazione tacita di eredità a favore di XXXX e contro XXX con atto Notaio Averoldi Giovanni del 27/05/1992 rep. n. 48188 e trascritta a Milano I il 9/10/1992 ai nn. 34097/22038.

XXXX e XXXX proprietà per la quota di 1/1 dal 24/02/1981 al 29/01/1983 (ante ventennio):

In forza di atto di cessione in data 24/02/1981 rep. n. 14553 in autentica Dott.ssa. Luciana Nocera Notaio in Rho, trascritto a Milano 1^ il 23/03/1981 ai nn. 11598/9469

A/c XXXXX.



Nota: con quest'atto XXXXX, quale Ente subentrante dell'ex XXXX poi XXXX, cede la piena esclusiva e libera proprietà dell'alloggio di quattro locali effettivi, oltre cucina, w.c. con bagno, anticamera e vano di solaio segnato col n. 32 posto al piano 1° del fabbricato in Milano Via Val Trompia 19, che andrà a contraddistinguersi al NCEU al fg. 10 mapp. 30 sub. 48.

Successivamente, con atto di rettifica in autentica Dott.ssa Luciana Nocera Notaio in Rho in data 17/01/1984 rep. n. 16354, trascritto a Milano 1^ in data 23/02/1984 ai nn. 11296/9086, viene chiarito che l'alloggio int. 32, sopra descritto, corrisponde in Catasto al subalterno 49. Si allegano alla perizia le note di trascrizione dei due atti.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 6)

Dalla relazione notarile in atti, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano per immobile e per nominativo dei debitori e dei proprietari ante ventennio (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio **(all. 6)**) alla data del 23/09/2021 si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Nessuna.

- **Misure Penali**

Nessuna.

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

Nessuna.

- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**

Nessuno.

Eventuali note: ///.

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

- **Iscrizioni**

ipoteca volontaria iscritta il 20/07/2007 ai nn. 56206/14494 derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito Roberto Banone Notaio di Milano in data 18/07/2007 rep. n. 86788/18087; a favore di "XXXX" con sede in XXXX C.F.: XXXX;

contro XXXX nato a XXX il XXX C.F.: XXXX e XXXX nata a XXX il XXX C.F.: XXX.

Importo ipoteca € 367.500,00 di cui € 245.000,00 di capitale; eventuale durata del vincolo: 30 anni.

Grava sulla piena proprietà dell'unità immobiliare in Milano(MI) Via Val Trompia n. 19 distinta nel Catasto Fabbricati al fg. 10 mapp. 30 sub. 49.

Annotazione trascritta in data 12/07/2021 ai nn. 7116/56711 per cessione di ipoteca.

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 15/06/2020 rep. n. 8272 trascritto il 9/07/2020 ai nn. 43402/27642 contro XXXX e XXXX per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di "XXXX" con sede in XXXX C.F.: XXXX.



Pignoramento trascritto sull'unità immobiliare in Milano (MI) – Via Val Trompia n. 19 distinta nel Catasto Fabbricati al fg. 10 mapp. 30 sub. 49.

- **Altre trascrizioni**

Non risultano.

Eventuali note/osservazioni: ///.

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato:

- dallo XXXX con sede in XXX per la gestione del fabbricato
- dalla XXX amministrata dal XXXX con sede a XXX per la gestione dell'impianto di riscaldamento che hanno fornito le informazioni che seguono **(all. 9)**

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 27,81.

Millesimi di riscaldamento: 6 su 6072,08 (vedasi e-mail della Progest del 24.09.2021).

6.1 Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 1 gennaio al 31 dicembre e che le somme sono state arrotondate. Da comunicazione dell'Amministratore dello stabile dell'21/09/2021 e dell'Amministratore dell'impianto di riscaldamento del 24/09/2021 risulta quanto segue.

Spese ordinarie annue di gestione immobile: € 1.675,00 (consuntivo esercizio 2020/2021).

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:

- dall'1/01/2020 al 31/12/2020: € 1.736,00
- dall'1/01/2019 al 31/12/2020: € 1.667,00 in C.T..

Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute alla data dell'11/01/2021: non comunicate.

Spese ordinarie annue per il riscaldamento: € 1.300,00.

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: al 24/09/2021 risulta uno scoperto di € 165,00 per la gestione 2020/2021.

Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute alla data del 24/09/2021: *“non vi sono costi straordinari ma solo interventi ordinari dedicati alla conservazione del bene; (...) trattasi di una centrale termica di quartiere che eroga servizio a 1.200 unità immobiliari”.*

Cause in corso: non comunicate.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non rilevate dal titolo di provenienza e dal Regolamento di Condominio,

Eventuali problematiche strutturali: non rilevate.

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 insolite 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 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Il regolamento di condominio comprende gli stabili dal civico 9 al civico 19 di Via Val Trompia



(fabbricato gravante sul mappale 30). Copia del regolamento è allegato alla perizia; ad esso si rimanda per la descrizione delle parti comuni.

6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

L'unità immobiliare pignorata non è accessibile ai soggetti diversamente abili in quanto posta al piano primo raggiungibile da due rampe di scale; l'immobile è privo di ascensore.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del settembre 1967.

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Milano in "Tessuto urbano di recente formazione – Insiemi urbani unitari – Quartiere di valore insediativo" e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli: nessuno.

7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Milano (all. 8):

In merito alla documentazione utile per attestare la conformità edilizia, la sottoscritta precisa di aver:

- presentato in data 11/02/2021 PG 2021/75748 istanza di accesso agli atti di fabbrica e di verifica di eventuali fascicoli per opere interne nel decennio 1977-1986;
- verificato in data 21/04/2021 presso l'Ufficio Condono l'assenza di pratiche di condono edilizio presentate per l'unità pignorata;
- ricevuto in data 10/06/2021 lettera dal SUE del Comune di Milano comunicante che *"nulla figura essere stato presentato presso l'Area Sportello Unico per l'Edilizia relativamente agli anni 1977/1986"*;
- ricevuto in data 30/07/2021 comunicazione dal SUE del Comune di Milano di irreperibilità degli atti di fabbrica;
- scaricato dal portale del Comune di Milano l'agibilità del fabbricato da cui si evince che l'immobile è stato edificato in forza di Nulla Osta Atti n. 197044/31342/1959 del 17/02/1960 ed è dotato di Licenza di Occupazione n. 316 del 20/05/1968 Atti 116922/19672/1964.

7.2 Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme alla scheda catastale presentata in data 13/11/1986 – unico documento ufficiale recuperato - fatto salvo per:

- la demolizione del tramezzo con porta che delimitava l'ingresso;
- l'asportazione della porta del soggiorno con la parziale demolizione del tavolato tra soggiorno e corridoio al fine della formazione di un arco d'ingresso al locale;
- l'asportazione della porta tra cucina e corridoio;
- l'asportazione della porta tra corridoio e disimpegno antistante il servizio igienico;
- la posa di una tettoia in lastre ondulate traslucide a coperta del terrazzo accessibile dalla cucina.

Situazione regolarizzabile con:

- presentazione di pratica di sanatoria (CILA) con opere di ripristino per la posa delle porte dei locali cucina e soggiorno, al fine di garantire i rapporti aeroilluminanti dei locali, e smontaggio della tettoia di copertura del terrazzo.

Costi stimati: € 5.500,00 di cui: € 1.500,00 onorario professionale, € 1.000,00 sanzione ed € 3.000,00 per opere di ripristino.



7.3 Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava sostanzialmente conforme con quanto rappresentato sulla scheda catastale presentata in data 13/11/1986 (ultima planimetria in atti).

8 CONSISTENZA

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

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

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
appartamento	mq.	122,0	100%	122,0
balconi	mq.	5,0	50%	2,5
terrazzo	mq.	10,0	50%	5,0
solaio	mq.	13,0	25%	3,3
		150,0 mq. lordi		132,8 mq. commerciali 133 mq in C.T.

9 STIMA

9.1 Criterio di stima

La sottoscritta esperta, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si è presentato il bene all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore del bene.

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

9.2 Fonti d'informazione (all. 10)

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Periodo: 2° semestre 2020

Comune: Milano

Fascia/Zona: Suburbana/QUARTO OGGIARO, SACCO – E8

- valore mercato prezzo min. 1.600,00 / prezzo max. 1.900,00 (Euro/mq) per abitazioni di tipo economico (Cat. A/3) in normale stato conservativo;
- valore mercato prezzo min. 1.650,00 / prezzo max. 2.100,00 (Euro/mq) per abitazioni di tipo economico (Cat. A/3) in ottimo stato conservativo;

Eventuali immobili analoghi venduti nel periodo: non rilevati. Si evidenzia, tuttavia, la pubblicazione su Internet di varie offerte di vendita per appartamenti in Via Val Trompia tra le quali risaltano per analogia dei beni:



- un trilocale al civ. 22 posto al 3° piano di uno stabile risalente al 1960, senza ascensore, con doppia esposizione, composto da ingresso, soggiorno con balcone, cucina abitabile, due camere, ripostiglio e bagno oltre a vano di solaio e posto auto condominiale, con impianto di riscaldamento centralizzato con radiatori, ristrutturato, serramenti in alluminio e vetrocamera, in buono stato conservativo, proposto in vendita a € 179.000,00 per 88 mq; data annuncio 16/09/2021;
- un trilocale al civ. 15 posto al 2° piano di uno stabile risalente al 1970, senza ascensore, con doppia esposizione, composto da ingresso, soggiorno, cucina abitabile con balcone, due camere, ripostiglio e bagno oltre a vano di cantina al piano seminterrato, con impianto di riscaldamento centralizzato con radiatori, serramenti in alluminio e vetrocamera, in buono stato conservativo, proposto in vendita a € 149.000,00 per 95 mq; data annuncio 25/09/2021;
- un trilocale al civ. 11 posto al 2° piano di uno stabile risalente al 1964, senza ascensore, con doppia esposizione, composto da ingresso, soggiorno, cucina abitabile, due camere, ripostiglio, balcone e bagno oltre a vano di solaio e posto auto condominiale, con impianto di riscaldamento centralizzato con radiatori, serramenti in alluminio e vetrocamera, in discreto stato conservativo, proposto in vendita a € 155.000,00 per 90 mq; data annuncio 18/05/2021.

Considerato attendibile, in una trattativa di compravendita, un margine di sconto minimo pari al 15,00% tra l'offerta proposta ed il prezzo di compravendita, ponderate le caratteristiche dei comparabili e del bene da valutare, si stima il valore unitario da attribuire al bene pignorato in 1.200,00 €/mq.

9.3 Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione di tipo economico	A3	133,00	€ 1.200,00	€ 159.600,00
				€ 159.600,00

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 001	€ 159.600,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 7.980,00
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 5.500,00
• Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore la vendita è [(€ 1.676,00 + € 1.300,00) x2]	-€ 5.952,00

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO € 140.168,00
arrotondato € 140.000,00

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Libero : € 140.000,00

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato - non ricorre.

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.



CRITICITA' DA SEGNALARE

Ricapitolare eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura: l'aggiudicatario dovrà procedere alla presentazione di pratica edilizia di sanatoria con opere di ripristino (formazione vano porta soggiorno e posa di porta in soggiorno e cucina, smontaggio tettoia a copertura del terrazzo accessibile dalla cucina) per ripristinare la conformità edilizia e farsi parte attiva per acquisire dall'amministratore del condominio e dell'impianto di riscaldamento le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute.

La sottoscritta Arch. Monica Correggi dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e agli esecutati 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 ossequio.

Milano li: 28/09/2021

l'Esperta Nominata
Arch. Monica Correggi

ALLEGATI

- 1) **N. 22 fotografie** relative ai sopralluogo del 20 settembre 2021.
- 2) **Stralcio cartografia di zona e viste aeree.**
- 3) **Documenti catastali:**
 - estratto mappa fg. 10 mapp. 30;
 - visura storica per immobile al Catasto Fabbricati dell'u.i. pignorata del 14/01/2021;
 - scheda catastale dell'unità pignorata presentata in data 3/11/1986.
- 4) **Titolo di provenienza:**
 - atto di compravendita in data 22/02/2001 rep. n. 84533/6647 a rogito Dott. Daniela Ponti Notaio in Milano con allegata scheda catastale del bene compravenduto.
- 5) **Certificati anagrafici:**
 - n. 2 certificati anagrafici storici dei debitori rilasciati dal Comune di Milano in data 20/09/2021;
 - estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dal Comune di Milano in data 22.09.2021.
- 6) **Ispezioni ipotecarie:**
 - n. 1 ispezione ipotecaria telematica per trascrizioni ed iscrizioni sul bene pignorato dal 2/05/1995 al 17/09/2021;
 - nota di trascrizione del 3/09/2001 nn. 54780/37897 (denuncia di successione);
 - nota di iscrizione ipotecaria del 20/07/2007 nn. 56206/14494;
 - n. 2 ispezioni ipotecarie telematiche per trascrizioni ed iscrizioni sui nominativi dei debitori dal 2/01/1973 al 23/09/2021;
 - n. 1 ispezione ipotecaria telematica per trascrizioni ed iscrizioni sul nominativo del proprietario ante ventennio dal 2/01/1973 al 23/09/2021;
 - nota di trascrizione del 23/03/1981 nn. 11598/9469 (provenienza ante ventennio);



- nota di trascrizione del 23/02/1984 nn. 11296/986 (rettifica provenienza ante ventennio).

7) Documenti per verifica locazione:

- corrispondenza intercorsa con l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio DP I Milano – UT Milano 5 in data 15/09/2021 e 20/09/2021 con lettera dell'Agenzia in pari data.

8) Documenti regolarità edilizia ed urbanistica:

- istanza di accesso agli atti presentata al portale del Comune di Milano in data 11/02/2021;
- Avviso di protocollazione n. 2021/75748 dell'11/02/2021;
- Lettere del SUE del 10/06/2021 e 30/07/2021;
- Licenza di Occupazione n. 316 del 20/05/1968.

9) Documenti condominio:

- istanza presentata all'Amministratore del Condominio in data 20/09/2021 per verifica spese condominiali;
- risposta dell'Amministratore in data 21/09/2021 con allegati riparto preventivo e consuntivo esercizio 2020/2021, riparto esercizio 2019/2020, tabulato millesimi e Regolamento di Condominio;
- istanza presentata all'Amministratore che gestisce l'impianto di riscaldamento in data 21/09/2021;
- risposta dell'Amministratore in data 24/09/2021 con allegati: rapporto di controllo impianto (allegato F), verifica di messa a terra, libretto di impianto per la climatizzazione, SCIA VV.F per la centrale termica.

10) Documenti per valutazione:

- Banca dati delle quotazioni immobiliari pubblicata sul sito dell'Agenzia delle Entrate per la zona suburbana/Quarto Oggiaro, Sacco E8 del Comune di Milano relativa al 2° semestre 2020;
- n. 3 offerte di vendita pubblicate sul sito Immobiliare.it quali comparabili per la valutazione.

11) Perizia privacy.

