
TRIBUNALE DI MILANO
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.E. 752/2022

Giudice delle Esecuzioni: Dott.ssa Idamaria Chieffo

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

Unità immobiliare in Comune di Pozzuolo Martesana – Frazione Trecella
Via Pio XII n. 8

Appartamento posto al piano terra (1° f.t.) con annesso vano cantina al piano terra.



Esperto alla stima: **Arch. Diego Emilio Fiore**
Codice fiscale OMISSIS
Studio in OMISSIS- Milano
Telefono OMISSIS
Email: OMISSIS
Pec OMISSIS

INDICE SINTETICO**Dati Catastali**

Bene in Comune di Pozzuolo Martesana, Via Pio XII n. 8

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

Dati Catastali: **foglio 4, particella 61, subalterno 702**

Stato occupativo

Il sopralluogo è avvenuto con l'intervento del fabbro per la sostituzione della serratura della porta d'ingresso oltre che alla presenza delle forze dell'ordine. Il bene risulta tuttavia occupato da Sig. OMISSIS in forza di contratto di locazione n. 3166 Serie 3T stipulato il 15.07.2018 e scaduto in data 14.12.2018. [Per approfondimenti si rimanda ai paragrafi 3.1. e 3.2 della relazione]

Contratti di locazione in essere

Nessuno.

Comproprietari

Nessuno.

Prezzo al netto delle decurtazioni LOTTO UNICO

libero: **Euro 73.512,67**

occupato: **Euro 58.810,11**

LOTTO UNICO
BENI IN POZZUOLO MARTESANA – FRAZIONE TRECCELLA
VIA PIO XII N. 8

Appartamento posto al piano terra (1° f.t.).

1 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1 Descrizione giuridica del bene

Unità immobiliare sita in Comune di Pozzuolo Martesana – Frazione Trecella - Via Pio XII n. 8, consistente in appartamento ad uso abitazione posto al piano terra (1°f.t.) composto da due locali oltre servizi con annesso vano cantina al piano terra.

1.2 Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/1 di piena proprietà** dell'immobile di **OMISSIS** nato a Novi Ligure (AL) il 14/04/1983, C.F. OMISSIS.

Comproprietari: Nessuno.

Ulteriori informazioni sui debitori:

Lo scrivente segnala che il Comune di Milano non consente più di reperire certificati di residenza o stato di famiglia intestati a terzi tramite procedura telematica. Si segnala tuttavia che, dalle indagini svolte e a seguito del sopralluogo effettuato presso l'immobile oggetto di procedura esecutiva, si è appurato che il bene risulta occupato dal Sig. OMISSIS in forza di contratto di locazione n. 3166 Serie 3T stipulato il 15.07.2018 e scaduto in data 14.12.2018.

Per approfondimenti circa lo stato occupativo dei beni si rimanda ai paragrafi 3.1 e 3.2 della relazione di stima.

1.3 Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Pozzuolo Martesana come segue:

Intestato 1: **OMISSIS**, proprietà di **1/1**

Dati identificativi: **foglio 4, particella 61, subalterno 702**

Dati classamento: **cat. A/3**, classe 4, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale: 60 mq, totale escluse aree scoperte 60 mq; rendita Euro 180,76

Indirizzo: Comune di Pozzuolo Martesana, Via Pio XII n. 8 Piano T

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;

Situazione dell'unità immobiliare 19/12/2014 derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/12/2014 Pratica n. MI0712604 in atti dal 19/12/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 247724.1/2014);

Situazione dell'unità immobiliare 18/02/1998 derivante da: VARIAZIONE del 18/02/1998 in atti dal 18/02/1998 FUSIONE RISTRUTTURAZIONE VARIAZIONE TOPONOMASTICA (n. 230391.1/1998).

N.B.: In merito al reperimento della planimetria catastale del bene lo scrivente segnala che la medesima non risulta presente nel sistema informatizzato dell'Agenzia delle Entrate (SISTER).

In data 31.01.2023 lo scrivente inoltrava richiesta, tramite procedura telematica, all'Ufficio Territorio dell'Agenzia delle Entrate per la rasterizzazione della planimetria catastale relativa ai beni oggetto di procedura esecutiva.

In data 1.03.2023 riceveva comunicazione dall' Area Gestione Banche Dati del predetto ufficio, con la quale si informava che *“nell'archivio informatizzato e cartaceo dell'ufficio non risulta reperibile la planimetria della unità immobiliare urbana in oggetto, pertanto la invito, qualora disponibile, a far pervenire copia della planimetria in suo possesso al fine di provvedere alla relativa acquisizione agli atti d'ufficio”*.

In data 7.03.2023 il sottoscritto inoltrava l'unica planimetria catastale del bene reperita, allegata all'atto di provenienza del bene in autentica Notaio OMISSIS del 18.12.2006 rep. n. 112262/39312, trascritto a Milano 2 il 9.01.2007 ai nn. OMISSIS (*all.08*), corredata da apposito tagliando fornito dall'ufficio richiedente inerente la conformità del bene allo stato attuale dei luoghi.

Successivamente lo scrivente riceveva comunicazione dell'avvenuta rasterizzazione della planimetria richiesta che provvedeva a scaricare tramite procedura telematica dal *SISTER (all. 03)*

Lo scrivente segnala altresì che, **dall'estratto di mappa relativo al foglio 4, la cantina di pertinenza dell'unità immobiliare sembrerebbe insistere sul mappale 63 del foglio 4 e non già sul mappale 61, come rappresentata nella planimetria catastale del bene.**

1.4 Coerenze

dell'appartamento: cortile comune, proprietà di terzi, atrio comune, Via Pio XII;
del vano cantina: cantina di proprietà di terzi, cortile comune, Via Pio XII.

(all. 01 - Visura storica per subalterno; all. 02 – Istanza di rasterizzazione planimetria e successive comunicazioni con l'Uff. del Territorio; all. 03 - Planimetria catastale; all. 04 - Estratto di mappa)

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 Pozzuolo Martesana (Frazione Trecella)

Fascia/zona: Suburbana/FRAZ. TRECCELLA

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Principali collegamenti pubblici: a 700 mt. circa dai bus linee Z404 e Z406; a 550 mt. circa dal passante ferroviario – fermata Trecella.

Principali collegamenti viabilistici: a circa 7 Km dallo svincolo della tangenziale esterna di Milano A58.

2.2 Caratteristiche descrittive esterne

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto si inserisce all'interno di più ampio complesso residenziale composto da più corpi di fabbrica con affaccio su area cortilizia comune. In particolare, il fabbricato di cui fa parte l'appartamento si compone di 3 piani fuori terra con parte del piano terra rivolto verso il fronte stradale destinato ad attività commerciale; le cantine ed i boxes auto sono invece posizionati all'interno di un corpo di fabbrica isolato, di un piano fuori terra con accesso dal cortile comune. L'accesso comune al fabbricato residenziale avviene dal civico 6 di Via Pio XII per mezzo di porta in alluminio e vetri che, tramite androne passante conduce sia al cortile interno comune che al vano scala condominiale. Si precisa che l'unità immobiliare in oggetto presenta accesso indipendente dal civico 8 di Via Pio XII per mezzo di porta in legno con anta a battente. Il cortile comune del complesso edilizio presenta accessi pedonali dai civici 2 e 12 per mezzo di cancelli in ferro con anta singola a battente ed accesso carraio al civico 2 per mezzo di cancello in ferro ad apertura automatizzata.

- Struttura: in muratura
- copertura: a falde con manto in tegole;
- solai: presumibilmente in laterocemento o consolidati;
- balconi: a sbalzo con soletta in c.a. e parapetti in ferro;
- facciate: con finitura in intonaco;
- accesso al vano scala comune: porta in alluminio e vetri dal civico 8 con accesso ad androne passante di collegamento al cortile comune e al vano scala;
- accesso pedonale al cortile comune: dai civici 2 e 12 per mezzo di cancelli in ferro con anta singola a battente ed apertura manuale;
- accesso carraio al cortile comune: dal civico 2 per mezzo di cancello in ferro con anta a battente ed apertura automatizzata;
- scala: a rampe parallele
- ascensore: non presente;
- servizio di portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni: sufficienti.

La costruzione del fabbricato è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967.

2.3 Caratteristiche descrittive interne

Unità immobiliare sita in Comune di Pozzuolo Martesana – Frazione Trecella - Via Pio XII n. 8, consistente in appartamento ad uso abitazione posto al piano terra (1°f.t.) composto da soggiorno con cucina a vista, bagno e camera con ripostiglio. L'accesso all'appartamento avviene direttamente da strada per mezzo di porta con doppio serramento con doppia anta a battente in legno all'esterno e singola con vetri all'interno.

Si segnala che alla data del sopralluogo non era presente porta divisoria tra il locale cucina ed il vano disimpegno che consente di accedere al bagno ed alla camera; è presente arco privo di serramento. Per approfondimenti sulla conformità edilizia del bene si rimanda al successivo paragrafo 7.2 della relazione di stima.

Appartamento

- Esposizione: doppio affaccio a Nord e Ovest;
- porta di accesso: doppio serramento con doppia anta a battente in legno all'esterno e singola con vetri all'interno;
- infissi esterni: in legno con vetrocamera;
- sistema di oscuramento: persiane in legno con ante a battente oltre a inferriate in ferro interposte tra il serramento e le persiane medesime;
- porte interne: con finitura in laminato con disegno tipo legno ed anta singola a battente ad eccezione di quella del ripostiglio in plastica a soffietto;
- pareti: prevalentemente tinteggiate, con rivestimento in ceramica in bagno e nella parete retro-pensili del locale cucina;
- pavimenti: in piastrelle di ceramica;
- impianto citofonico: presente;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico: autonomo con caldaia a gas di tipo C installata in cucina e termosifoni in alluminio;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla medesima caldaia destinata anche al riscaldamento;
- impianto di climatizzazione: split in soggiorno e camera con macchina di generazione installata sul fronte esterno del fabbricato lato cortile.
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, vaso igienico, bidet e piatto doccia – si precisa che nel ripostiglio della camera da letto è presente predisposizione carico/scarico lavatrice;
- altezza dei locali: h. mt. 2,98;
- condizioni generali: **discrete**.

La cantina di pertinenza dell'unità immobiliare è posta all'interno di un fabbricato isolato di un solo piano fuori terra con accesso dall'area cortilizia comune al mappale 63 del foglio 4. L'accesso alla cantina avviene per mezzo di porta in legno con anta a battente; internamente il locale presenta pavimentazione in piastrelle di ceramica e pareti intonacate e tinteggiate.

Lo scrivente segnala che dall'estratto di mappa relativo al foglio 4, il fabbricato di cui fa parte il vano cantina, sembrerebbe insistere sul mappale 63 del foglio 4 e non sul mappale 61, come indicato nella planimetria catastale del sub. 702.

Vano cantina

- Porta d'accesso: in ferro con anta a battente;
- pavimento: in piastrelle di ceramica;

- pareti: intonacate e tinteggiate;
- impianto elettrico: non presente;
- altezza dei locali: h media 2,56 mt;
- condizioni generali: sufficienti.

2.4 Certificazioni energetiche: Immobile non censito al catasto energetico.

2.5 Certificazioni di conformità degli impianti: non rilevate.

3 - STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Il sopralluogo presso l'unità immobiliare è avvenuto in data 9.05.2023 unitamente al custode giudiziario del bene Avv. OMISSIS e alla presenza delle forze dell'ordine, oltre che del fabbro, il quale ha provveduto alla sostituzione della serratura della porta d'ingresso. Lo scrivente segnala che, da informazioni assunte nel corso del sopralluogo, l'immobile risulta occupato dal Sig. OMISSIS in forza di contratto di locazione n. 3166 Serie 3T stipulato il 15.07.2018, scaduto in data 14.12.2018 e non rinnovato

A seguito della sostituzione della serratura della porta d'ingresso, una copia delle nuove chiavi è stata consegnata alle forze dell'ordine presenti al sopralluogo.

3.2 Esistenza contratti di locazione

Lo scrivente segnala che, da comunicazione ricevuta dall'Ufficio Territoriale di Milano 6, si sono rilevati in capo al Sig. OMISSIS, relativamente al bene oggetto della presente:

- **contratto di locazione n. 1248 Serie 3 stipulato l'1.03.2013 e registrato presso l'UT di Gorgonzola il 13.03.2013 con validità fino al 28.02.2017.** Nella comunicazione si specifica che il contratto in oggetto risulta risolto in data 31.12.2015.
- **contratto di locazione n. 1151 Serie 3T stipulato il 15.02.2017 e registrato presso l'UT di di Gorgonzola il 14.03.2017 con validità fino al 16.02.2018.** Nella comunicazione si specifica che il contratto in oggetto risulta terminato alla scadenza.
- **contratto di locazione n. 3166 Serie 3T stipulato il 15.07.2018 e registrato presso l'UT di Gorgonzola il 24.07.2018 con validità fino al 14.12.2018 a/F del Sig. OMISSIS.** Nella comunicazione si specifica che per il contratto in oggetto non risulta comunicata proroga successivamente alla scadenza, tuttavia, alla data del sopralluogo, si è appreso che il locatario risulta ancora occupare l'appartamento in oggetto.

(all. 05 - Comunicazione agenzia delle entrate (UT MI6) ed interrogazioni telematiche; all 06 - Copia contratto n. 3166 del 2018 risolto)

4 - PROVENIENZA

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma del Dott. OMISSIS in Carugate del 19.09.2022 (*all. 07*), implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza (*all. 08*) nonché da ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (*all. 09*), valide fino al 23.05.2023 risulta quanto segue:

4.1 Attuali proprietari

Proprietà per 1/6 di OMISSIS:

Proprietà per 5/6 di OMISSIS.

In forza di scrittura privata in autentica del Notaio OMISSIS in data 18.12.2006 nn. 112262/39312 di repertorio, trascritta presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 9.01.2007 ai n.ri OMISSIS a carico del Sig. OMISSIS.

(*all. 08 - Atto di provenienza*)

4.2 Precedenti proprietari

Proprietà per 1/1 di OMISSIS dal 19.01.2000 al 9.01.2007.

In forza di atto a rogito Notaio OMISSIS in data 19.01.2000 nn. 40130/14500 di repertorio, registrato a Milano il 4.02.2000 al n. 2995 Serie 1V, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 27.01.2000 ai n.ri OMISSIS.

5 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma del Dott. OMISSIS in Carugate del 19.09.2022 (*all. 07*), implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza (*all. 08*) nonché da ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (*all. 09*), valide fino al 23.05.2023 risulta quanto segue:

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

5.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: non rilevate.

5.1.2 Misure Penali: non rilevate.

5.1.3 Convenzioni matrimoniali e provvedimento d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite: non rilevate.

5.1.4 Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso: non rilevate.

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

- **Iscrizioni:**

Ipoteca volontaria iscritta il 9.01.2007 ai nn. OMISSIS derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito Notaio OMISSIS del 18.12.2006 rep. nn. 112263/39313

a favore di OMISSIS con sede a Milano

contro OMISSIS

Importo Ipoteca: Euro 250.000,00 di cui Euro 125.000,00 di capitale

Grava sulla quota di 1/1 dei beni oggetto della presente procedura esecutiva.

- **Pignoramenti:**

Pignoramento del 27.06.2022 rep. n. 16468 **trascritto a Milano 2 il 12.08.2022 ai nn. OMISSIS**

a favore del OMISSIS

contro OMISSIS

Grava sulla quota di 1/1 dei beni oggetto della presente procedura esecutiva.

- **Altre trascrizioni:** non rilevate.

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

Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie (*all. 09*) valide fino al 23.05.2023 e rispetto alla certificazione notarile in atti (*all. 07*) non ha rilevato ulteriori formalità/gravami.

6 - CONDOMINIO E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'immobile è amministrato dallo OMISSIS con sede in Liscate, Via OMISSIS n. 7, che ha fornito le informazioni che seguono:

Millesimi di proprietà: 77,13

6.1 Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile: € 650,00 euro

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 1.164,86

di cui:

- spese relative ad esercizio ordinario 2021 pari ad Euro 536,58;
- spese relative ad esercizio ordinario 2022 pari ad Euro 628,28;

Spese straordinarie deliberate ma non ancora scadute: non rilevate.

Cause in corso: non rilevate.

Eventuali problematiche strutturali: Nessuna problematica rilevata.

CIS (Certificato di idoneità statica): Non presente

(all. 10 - Spese condominiali insolute e Regolamento di 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 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non rilevati.

6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: no.

7- VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del fabbricato è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Pozzuolo Martesana all'interno degli "Ambiti della città storica residenziali" con "sensibilità paesaggistica alta" e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione. L'immobile risulterebbe conforme dal punto di vista urbanistico.

7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune

Il sottoscritto ha richiesto visura del fascicolo edilizio tramite procedura telematica in data 19.04.2023 e in data 22.05.2023 ha ricevuto accesso alle pratiche edilizie messe a disposizione dell'Ufficio tecnico di Pozzuolo Martesana in formato digitale.

Si indica di seguito quanto reperito:

- **DIA prot. n. 16177/1996 del 6.11.1996 – P.E. n. 230/96**

Intestazione: OMISSIS.

La DIA in oggetto veniva presentata in data 6.11.1996 per opere di "manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo con opere interne all'unità immobiliare" censita al fg.4, mapp. 91, sub. 3 (attuale sub. 702). Le opere consistevano in "demolizione di parte di tavolati interni con formazioni di nuovi, rifacimento de servizio igienico compreso gli impianti idrici/sanitari, rifacimento dei pavimenti interni con adeguamento del vespaio esistente. Eliminazione di una porta esterna mediante sua trasformazione in finestra, che sarà identica a quelle esistenti. Rettifica della porta d'ingresso esistente su strada mediante sua calibratura come quelle esistenti in adiacenza".

Alla DIA risultano allegati, oltre ad elaborato grafico, atto di provenienza del bene a/F della Sig.ra OMISSIS con allegata planimetria catastale.

(all. 11 - DIA n. Prot. 16177/1996 del 6.11.1996 ed elaborati grafici + allegati)

- **DIA in variante prot. n. 18407/1996 del 13.12.1996 – P.E. n. 265/96**

Intestazione: OMISSIS.

La DIA in oggetto veniva presentata in data 13.12.1996 per opere in variante alla DIA del 6.11.1996 consistenti in *“modifiche interne e trasformazione porta in finestra”* ed in particolare *“a differenza del progetto precedente non si effettueranno più le opere interne la distribuzione dei locali, ad eccezione dello smontaggio di un pannello in legno esistente nel locale camera da letto. Si inverte la trasformazione della porta finestra”* come evidenziato negli elaborati grafici allegati alla P.E.

Alla DIA è allegata comunicazione di fine lavori presentata in data 5.11.1997.

(all. 12 - DIA Prot. n. 18407/1996 del 13.12.1996 ed elaborati grafici + allegati)

- **DIA in prot. n. 17979/1997 del 10.11.1997– P.E. n.182/97**

Intestazione: OMISSIS e OMISSIS.

La DIA in oggetto veniva presentata in data 10.11.1997 per opere di *“modifiche interna ad abitazione esistente al piano terra consistenti in formazione di piccoli tavolati in forati per un piccolo vano a ripostiglio”*

Alla DIA risultano allegati, oltre ad elaborato grafico, atto di provenienza del bene a/F dei Sig.ri OMISSIS e OMISSIS con allegata planimetria catastale.

(all. 13 - DIA Prot. n. 17979/1997 del 10.11.1997 ed elaborati grafici + allegati)

7.2 Conformità edilizia

Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare si presentava sostanzialmente conforme a quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati alla DIA n. 17979 del 10.11.1997 tuttavia, si rileva che, diversamente da quanto rappresentato, lo spessore del tavolato interno posto a separazione tra il locale cucina l'antibagno presenta uno spessore di 20 cm circa (presumibilmente per motivi decorativi vista la presenza di un arco).

Lo scrivente segnala altresì che l'accesso al vano disimpegno dal locale cucina avviene per mezzo di apertura con arco, priva di porta e serramento. Tale disimpegno consente di accedere anche al bagno dell'unità immobiliare, configurandosi di fatto come "antibagno" del locale servizio, che, in base alla vigente normativa, non può essere direttamente accessibile dai locali soggiorno o cucina. Dovrà dunque prevedersi il ripristino della porta di separazione tra la cucina e il disimpegno/antibagno, con posa di nuovo serramento interno.

Il costo delle opere edili per la realizzazione delle spallette murarie, la posa della nuova porta ed il riempimento del soprauce della porta stessa a copertura dell'arco esistente, si stima in importo pari ad Euro 800,00 circa

Costo e oneri totali stimati: Euro 800,00 circa.

7.3 Conformità catastale

Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare risultava sostanzialmente conforme rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale presentata in data 18.02.1998.

8 - CONSISTENZA

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità immobiliare 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 (DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Appartamento	mq.	55,26	100%	55,26
Cantina	mq.	5,97	25%	1,49
		61,23		56,75

9-- STIMA

9.1 Criterio di stima

La valutazione del bene sottoposto a pignoramento viene eseguita a "corpo" considerando la superficie commerciale lorda rilevata dall'analisi della planimetria catastale e dei rilievi eseguiti in loco; in tal superficie si intendono compresi i muri esterni in tutto il loro spessore e i muri confinanti con altra proprietà considerati alla mezzaria.

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili 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 sono presentati i beni 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 dei beni.

A tal fine sono state effettuate indagini e analisi del mercato immobiliare consultando banche dati degli osservatori del mercato immobiliare quali "Camera di Commercio di Milano e Lodi" e OMI (Agenzia delle entrate); sono state inoltre effettuate indagini di mercato locale attraverso la consultazione di inserzioni pubblicate da agenzie immobiliari sul web e consultando il Portale Aste del Tribunale di Milano.

Infine si è tenuto conto delle condizioni, delle analisi e previsioni del mercato immobiliare pubblicate e/o divulgate da Osservatori del mercato immobiliare, società ed enti del settore e della notevole contrazione dei valori che ha coinvolto anche le vendite giudiziarie.

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 di informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) - 2° semestre 2022 – Comune di Milano – Suburbana/FRAZ. TRECELLA - Codice zona: E1– Microzona 0

Quotazioni di abitazioni di tipo economico di stato normale:

valore di compravendita da € 850,00/mq. a € 1.150,00/mq;

Quotazioni di abitazioni di tipo economico di stato ottimo:

valore di compravendita da € 1.200,00/mq. a € 1.500,00/mq;

- TeMA - 2° semestre 2022 – Provincia di Milano – Settore EST – Pozzuolo Martesana - Periferia

Quotazioni “appartamenti vecchi, (impianti obsoleti) o da ristrutturare:

valore di compravendita da € 750,00/mq. a € 1.200,00/mq.

Quotazioni “appartamenti recenti, (entro 30 anni) o ristrutturati:

valore di compravendita da € 1.150,00/mq. a € 1.650,00/mq.

- Altre fonti di informazione: Inserzioni pubblicate sul web.

9.3 Valutazione LOTTO UNICO

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Appartamento e cantina	A/3	56,75	€ 1.400,00	€ 79.450,00
				€ 79.450,00

9.4 Adeguamenti della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si indica 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	€ 79.450,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 3.972,50
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 800,00
• Debiti condominiali ultimi due esercizi	-€ 1.164,86
Prezzo base d'asta del LOTTO al netto delle decurtazioni LIBERO	€ 73.512,64
<u>Prezzo base d'asta LOTTO al netto delle decurtazioni OCCUPATO</u>	€ 58.810,11

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

Omesso in quanto l'immobile non risulta locato.

11 - GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Omesso in quanto l'immobile è interamente pignorato.

CRITICITA' DA SEGNALARE

Lo scrivente segnala che, nel corso del sopralluogo, all'interno del bagno si sono riscontrate tracce di vecchie infiltrazioni localizzate tra il soffitto e le porzioni di pareti che definiscono lo spazio destinato al box doccia.

Il sottoscritto Arch. Diego Emilio Fiore dichiara di provvedere a depositare telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T. e inviarne copia al Creditore Procedente a mezzo PEC o mediante email ordinaria e all'esecutato a mezzo posta ordinaria/email.

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

Milano, 23 maggio 2023

l'Esperto Nominato
arch. Diego Emilio Fiore

ALLEGATI

ALLEGATO - Fotografie interno ed esterno e planimetrie

- all. 01 - Visura storica per subalterno;
- all. 02 - Istanza di rasterizzazione planimetria e successive comunicazioni con l'Uff. del Territorio;
- all. 03 - Planimetria catastale;
- all. 04 - Estratto di mappa;
- all. 05 - Comunicazione agenzia delle entrate (UT MI6) e interrogazioni telematiche;
- all. 06 - Copia contratto n. 3166 del 2018 risolto;
- all. 07 - Certificato notarile in atti;
- all. 08 - Atto di provenienza;
- all. 09 - Ispezioni ipotecarie;
- all. 10 - Spese condominiali insolute e Regolamento di Condominio;
- all. 11 - DIA Prot. n. 16177/1996 del 6.11.1996 ed elaborati grafici + allegati;
- all. 12 - DIA Prot. n. 18407/1996 del 13.12.1996 ed elaborati grafici + allegati;
- all. 13 - DIA Prot. n. 17979/1997 del 10.11.1997 ed elaborati grafici + allegati.