

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
RGE n° 397/2023

Giudice delle Esecuzioni: **dott.ssa Maria Burza**

COPIA PRIVACY

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO:

MILANO viale Ungheria n. 19

CORPO A abitazione con cantina



LOTTO 1 >>>abitazione + cantina

INDICE SINTETICO**Dati Catastali****LOTTO UNICO****Corpo A**

Bene in Milano viale Ungheria n. 19

Categoria: **A/3** [abitazione tipo economico]

Dati Catastali: foglio **535**, particella **165**, subalterno **4**

LOTTO UNICO

Corpo A: al sopralluogo, eseguito il 16/10/2023, ho riscontrato che il bene è occupato dalla signora XXXXXXXX XXXXXXXX ed XXXXXXXX XXXXXXXX.

Contratti di locazione in essere

LOTTO UNICO: nessuno come confermato da Agenzia delle Entrate

Comproprietari – nessuno-

LOTTO UNICO: proprietà 1/1 signora XXXXXXXX XXXXXXXX

Prezzo al netto delle decurtazioni**LOTTO UNICO**

libero: **€ 178.500,00** (euro centosettantottomilacinquecento/00)

occupato: non ricorre il caso

LOTTO UNICO

CORPO A – abitazione con cantina (piano 1° e seminterrato)

1. LOTTO UNICO - IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILIARI PIGNORATI

1.1. A Descrizione del bene

CORPO A

Unità immobiliare sita in Comune di Milano viale Ungheria n. 19, consistente in:

- **appartamento al piano primo composto da tre locali più servizi, balcone e un vano cantina.**

Vi sono:

- o ingresso/soggiorno con balcone,
- o cucinino/piccola cucina,
- o disimpegno zona notte,
- o camera singola,
- o camera matrimoniale
- o servizio igienico finestrato

Altezza locali al piano 1° cm 285 circa.

Vano cantina altezza cm 236 circa.

L'appartamento si trova al piano primo del Condominio di via Ungheria n. 19.

L'unità immobiliare (sub. 4) ha accesso dalla scala L che fa parte del fabbricato 13 (indicazione riportata sul progetto ed atto di cessione). L'accesso all'appartamento avviene dalla distribuzione condominiale costituita da vano scala ed ascensore.

Il cortile/giardino condominiale, comune a 6 fabbricati, ha accesso pedonale e carroia da viale Ungheria. In prossimità dell'ingresso vi è la guardiola/ portineria (nell'edificio 18).

1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sull'intera **proprietà**

Dell'unità immobiliare CORPO A di:

signora **XXXXXXXX XXXXXXXX** per 1/1 di proprietà

nata a XXXXXXXX C.F. XXXXXXXX

1.3. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di MILANO VIALE UNGHERIA n. 19 come segue (ALL. da 1 a 3)

Intestazione attuale dal 14/11/1980: signor **xxxxxxxx** nato a XXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX per 1/1 di proprietà

NOTA: l'intestazione catastale non corrisponde alla proprietà attuale.

dati identificativi:

CORPO A

foglio **535**, particella **165**, subalterno **4**

dati classamento: Zona Censuaria 3, cat. **A/3**; classe 2; consistenza 5,5 vani; superficie catastale 77 mq; rendita € 525,49

inserimento in visura della superficie dal 09/11/2015

indirizzo catastale: Comune di **Milano viale Ungheria n. 19 scala L interno 19** piano S1-1°;

derivanti da:

* variazione del QUADRO TARIFFARIO del giorno 1/01/1992

i dati del classamento risultano essere
 foglio **535**, particella **165**, subalterno **4**
 Zona censuaria 3, cat. **A/3**; classe 2; consistenza 5,5 vani; rendita € 525,49, L.1.017.500

- Impianto meccanografico del 18/04/1989
 foglio **535**, particella **165**, subalterno **4**,
 dati classamento: Zona censuaria 3, cat. **A/3**; classe 2; consistenza 5,5 vani;
 rendita L. 1.804
 ditta: A.L.E.R. della provincia di Milano

* scheda d'impianto del 07/08/1961
 foglio **535**, particella **165**, subalterno **4**,
 dati classamento: cat. **A/3**; classe 2; consistenza 5,5
 ditta: I.A.C.P.M. della provincia di Milano

1.4. A Coerenze CORPO A

CORPO A

Coerenze appartamento da Nord-Est:

- Cortile comune
- Cortile comune
- Altra u.i.u.
- Parti comuni / vano scala comune / cortile comune

Coerenze vano cantina -rappresentata sulla scheda catastale- da Nord-Est:

- Cortile comune
- Altra u.i.u.
- Ente comune/corridoio
- Altra u.i.u.

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

Il bene LOTTO UNICO **CORPO A** è identificato correttamente sia sul pignoramento che sulla Nota di trascrizione dello stesso (Tr. gen. n. 33923 part. n. 25459 del 16/05/2023);

2. LOTTO UNICO - DESCRIZIONE DEL BENE

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona

In Comune di MILANO quartiere Mecenate/viale Ungheria

Tipologia prevalente: edifici multipiano di tipo economico/popolare realizzati negli anni 1950/1960. Il complesso immobiliare di cui fa parte il fabbricato in oggetto è denominato "Quartiere Taliedo - lotto 3 -". Il lotto è costituito da 6 edifici identificati con i n° 13/14/15/16/17/18. L'unità immobiliare oggetto del Pignoramento fa parte dell'edificio 13. Destinazione zona: residenziale/commerciale al dettaglio con il mercato comunale in prossimità.

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

Principali collegamenti pubblici:

- mezzi pubblici di superficie in prossimità (autobus 45, 66, 88, 175 e tram 27)
- mezzi pubblici di profondità (a qualche chilometro metropolitana M3 Rogoredo/ M4 Forlanini),
- stazione ferroviaria di Rogoredo a qualche chilometro (S1-S5-S6)

Principali collegamenti viabilistici: - a circa 300 m da via Mecenate

(ingresso svincolo tangenziale A51/autostrada del Sole A1)

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Il fabbricato realizzato nel 1959/60 è costituito da sette piani fuori terra (rialzato + 6 piani) ed un piano seminterrato. Vi sono 9 unità immobiliari ad ogni piano distribuite su 3 scale (denominate L-M-N). L'unità immobiliare oggetto del pignoramento ha accesso dalla scala "L" è un appartamento al piano 1° con una cantina al piano s1. L'accesso al fabbricato, sia pedonale che carroia, avviene dal cortile/aree verdi/giardino piantumato anche con piante ad alto fusto. Il cortile ha accesso dalla strada – Viale Ungheria -. L'unità abitativa oggetto della presente procedura esecutiva ha accesso dalla distribuzione verticale - vano scala interno - (porta d'ingresso non blindata). La cantina ha accesso dal - vano scala interno - condominiale.

Caratteristiche:

- struttura: in c.a. e muratura con tamponamenti in laterizio;
- facciate: rivestimento in intonaco in condizioni di manutenzione ottime (le facciate sono state rifatte recentemente)
- copertura: a falda con copertura in tegole;
- accesso: serramento in metallo e vetro
- androne: vi sono otto gradini per vincere il dislivello dalla quota cortile/androne d'ingresso al piano rialzato (arrivo ascensore). Lo spazio comune è in buono stato di manutenzione;
- scale: condominiali in buono stato di manutenzione
- ascensore: presente;
- servizio di portineria: presente e comune a più fabbricati;
- recinzione: in muratura e cancellata
- condizioni generali dello stabile/fabbricato e del cortile/giardino: buone.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 7 FOTO)

CORPO A

Unità immobiliare sita nel Comune di Milano viale Ungheria n.19,

CORPO A abitazione al piano primo

- esposizione doppia (Nord/Est).
L'abitazione ha doppia esposizione sui lati interni.
- porta di accesso non blindata;
- infissi esterni: a battente - in legno verniciati
colore bianco interno e esterno, in condizioni di manutenzione discreta/buone -compatibili con l'età del fabbricato -;
- infissi interni: in legno verniciati – in normali condizioni di manutenzione;
- sistema di oscuramento: avvolgibili
- sicurezza: /
- pareti: tinteggiate o rivestite di specchi decorati in condizioni di manutenzione normali
- pavimenti: parquet e piastrelle condizioni di manutenzione buone;
- impianto citofonico: si
- impianto elettrico: sotto traccia
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico: riscaldamento centralizzato con termosifoni;
- acqua calda sanitaria: boiler elettrico posizionato nel cucinotto/ cucina;
- servizio igienico: - n°1 dotato di 4 sanitari, in buone condizioni
- impianto di condizionamento: no;
- altezza: piano primo cm 285 circa;

condizioni generali di manutenzione: buone – compatibili con l'età del fabbricato e le ristrutturazioni successive.

Cantina

- pareti intonacate a civile, in condizioni di manutenzione discrete;

- porta d'ingresso: a battente in legno
- condizioni generali di manutenzione: discrete – compatibili con l'età del fabbricato

2.4. Certificazioni energetiche

CORPO A sub. 4

l'unità immobiliare- abitazione - non risulta censita al catasto energetico.

Cantina: non necessaria.

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti: non fornite.

3. LOTTO UNICO - STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene:

Il sopralluogo ai beni è avvenuto il 16/10/2023 con il custode giudiziario nominato – avv. Daniela Sartore -..

La scrivente ha visitato il CORPO A costituito da appartamento e cantina.

Ho riscontrato che i beni sono occupati; il CORPO A risulta arredato e quotidianamente vissuto, la cantina è occupata da oggetti.

3.2. Esistenza contratti di locazione:

Non risultano contratti di locazione in essere per i beni oggetto della procedura e avente quale dante causa la debitrice esecutata come da esito trasmesso dall'Agenzia delle Entrate in data 05/10/2023 (**all. 4**).

4. LOTTO UNICO - PROVENIENZA

Fatto salvo quanto indicato nella

- certificazione notarile della dott. sa GIULIA BARBAGALLO (notaio in Palermo) del 24/05/2023 agli atti (**all. 6**),

- implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza richiesto all'archivio notarile (**all. 5**) risulta quanto segue:

4.1. Attuale proprietà dal 17/06/2006 Lotto UNICO Corpo A

Proprietà per 1/1 PER SUCCESSIONE TESTAMENTARIA:

signora XXXXXXXX XXXXXXXX, nata a XXXXXXXX XXXXXXXX il XXXXXXXX XXXXXXXX

C.F. XXXXXXXX XXXXXXXX,

Trascritto a MILANO 1 il **14/08/2007 n. 64030/35845**

- ATTO PER CAUSA DI MORTE del signor Xxxxxx Xxxxxxxx Xxxxxxx Xxxxxx

CERTIFICATO DI DENUNCIA DI SUCCESSIONE PRESENTATA all'Ufficio del Registro di Milano il 05/07/2007 n. 871/2007

- con atto del notaio MARIN PIETRO del 24/06/2010 rep.11429/5086 "**accettazione tacita di eredità**" dei beni del signor Xxxxxx Xxxxxxxx Xxxxxxx Xxxxxx.

Trascritto a MILANO 1 il **12/07/2010 n. 41901/26652** - accettazione tacita eredità -

Il signor Xxxxxx Xxxxxxxx Xxxxxxx Xxxxxx, deceduto il 17/06/2006,

ha lasciato testamento olografo pubblicato con atto del notaio Luca Zona di Milano rep. n. 15830/8823 in del 11/09/2006, Registrato all'Agenzia delle Entrate di Milano 3 il 18/09/2006 N. 6779 serie 1,

con il quale ha nominato sua erede universale la signora **XXXXXXX XXXXXXXX** (come da dichiarazione di successione Registrata all'Agenzia delle Entrate Milano 4 il 15/06/2007 n. 871 e Trascritto in Conservatoria il 14/08/2007 n. 64030/35845).

Bene: LOTTO UNICO corpo A **abitazione** con cantina foglio **535**, particella **165**, subalterno **4**

4.2. Precedenti proprietari

Dal 01/04/1982 al 17/06/2006 (deceduto Xxxxxx Xxxxxxxx Xxxxxxx Xxxxxx)

Proprietà 1/1

Signor XXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXX nato a XXXXXX il XXXXXXXX
 con atto di “**accettazione tacita di eredità**” dei beni del padre XXXXX XXXXXX
 in dipendenza dell'Ordinanza del 08/06/2021 rep. 8851 Pubblico ufficiale: Tribunale di Milano.
Trascritto a Milano 1 il 21/06/2021 n. 49040/34440.

NOTA:

Risulta trascritta accettazione tacita di eredità in dipendenza dell'Ordinanza del 08/06/2021 rep. 8851
 Pubblico ufficiale: Tribunale di Milano.

Nel quadro D viene specificato: il *Tribunale di Milano, definitivamente pronunciando, ha accertato la qualità di erede per accettazione tacita di eredità di XXXXXXXX XXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXX in capo a XXXXXX XXXXXX XXXXXX XXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX deceduto a XXXXXX il XXXXXXXX ed il suo conseguente acquisto jure hereditatis dei beni facenti parte del patrimonio in morte relitto del primo.*

C'è linea di parentela diretta di primo grado tra XXXXXXXX (padre) e XXXXXXXXXXXXX (figlio).

Dal 14/11/1980 al 01/04/1982 (deceduto XXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX) **(all. 5)**

Proprietà 1/1

Signor **XXXXXXXX XXXXXXXX** nato a XXXXXXXX il xxxxxxxx (vedovo)

con atto di “**cessione in proprietà**” da parte di **I.A.C.P. Milano** -Istituto Autonomo per le
 Case Popolari della provincia di Milano -.

atto del notaio Luciano Santopietro rep. **7512/641 il 14/11/1980.**

Trascritto a Milano 1 il 09/12/1980 n. 45786/37505.

5. LOTTO UNICO - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Sulla base di quanto indicato sul certificato notarile agli atti, che fa stato fino al 16/05/2023
(all. 6),

implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza **(all. 5)**

e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante
 consultazione telematica della banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate il 17/10/2023,
 19/01/2024 **(all. 8)** risulta quanto segue:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni /**
- **Misure Penali /**
- **Convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite /**
- **atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso: /**

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria IScritta il **12/07/2010** ai nn. **41900/9312**

Concessione a garanzia di mutuo

atto Notaio dott. Marin Piero del 24/06/2010 rep. 11429/5086

a favore di: CREDITO BERGAMASCO s.p.a. con sede a Bergamo (Bg)

c.f. 00218400166

contro: signora XXXXXXXXXXXXX

Importo ipoteca € 198.144,00 di cui € 99.072,00 di capitale

Durata: 30 anni

Beni: LOTTO UNICO corpo A

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 04/07/2019 Atto giudiziario rep. 22801

TRascritto il **05/08/2019** ai nn. **62601/42623**

Contro: signora **XXXXXXXX XXXXXXXX**, nata a XXXXXXX il XXXXXXX
C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX

proprietà 1/1,

a favore: CONDOMINIO UNGHERIA n. 19 – Milano - C.F. 95622830156

Grava sul Lotto UNICO corpo A abitazione e cantina foglio **535**, particella **165**, subalterno **4**
importo indicato sul Decreto Ingiuntivo € 8.857,94.

NOTA:

questo PIGNORAMENTO corrisponde a RG. n. 1143/2019:

in data 17/03/2022 il giudice dott. sa Rita Bottiglieri ne ordina la cancellazione. In data 19/01/2024 ho eseguito un aggiornamento dell'ispezione ipotecaria e non risulta alcuna cancellazione di tale Pignoramento.

Pignoramento del 13/04/2023 Atto giudiziario rep. 9101

TRascritto il **16/05/2023** ai nn. **33923/25459**

Contro: signora **XXXXXXXX XXXXXXXX**, nata a XXXXXXX il XXXXXXX
C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX

proprietà 1/1,

a favore: AURELIA SPV s.r.l. – Roma -

c.f. 15502861006

Grava sul Lotto UNICO corpo A abitazione e cantina foglio **535**, particella **165**, subalterno **4**
importo indicato sul Precetto € 91.688,26 oltre interessi sino al saldo spese.

- **Altre trascrizioni**

- **Eventuali note/osservazioni:**

- **Aggiornamento della documentazione ipotecaria in atti**

Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie per identificazione catastale (**all. 8**) e rispetto al certificato ipotecario in atti (**all. 6**) non ha rilevato ulteriori formalità/gravami.

In merito alla Legge n. 178/2020 art. 1 commi 376 ss, l'immobile/fabbricato non rientra in tale normativa in quanto è stato realizzato con i fondi dell'allora ISTITUTO AUTONOMO CASE POPOLARI.

6. LOTTO UNICO - DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'unità immobiliare in oggetto fa parte del Condominio di viale Ungheria n. 19 e del Supercondominio.

Riscaldamento: teleriscaldamento

Viene gestito dal Supercondominio.

6.1. Spese di gestione condominiale: (all. 10)

Lo studio amministrativo SPAZIO 3A s.r.l. GESTIONI IMMOBILIARI INTEGRATI ha comunicato (in data 22/1/2024) quanto segue:

la gestione del CONDOMINIO parte 01/01/ e termina il 31/12 di ogni anno

la gestione del SUPERCONDOMINIO parte 01/08/ e termina il 31/07 di ogni anno.

CORPO A –

CONDOMINIO: le spese non pagate anni 2022 + 2023 = € 1.930,02

SUPERCONDOMINIO: le spese non pagate anni 2022 + 2023 = € 1.857,57 (stima)

L'importo indicativo delle spese non pagate negli ultimi due anni è di circa € 3.788,00.

CORPO A –

CONDOMINIO: l'importo medio annuo è pari a € 1.000,00

SUPERCONDOMINIO: l'importo medio annuo è pari a € 1.000,00

Millesimi CONDOMINIO 17,06/1000 indicati sull'atto d'acquisto

Millesimi SUPERCONDOMINIO 59,30/21.253,40 (comunicati dallo studio amministrativo SPAZIO 3° s.r.l. GESTIONI IMMOBILIARI INTEGRATE).

Inoltre lo studio amministrativo SPAZIO 3° s.r.l. GESTIONI IMMOBILIARI INTEGRATE ha comunicato il debito totale aggiornato dell'unità immobiliare oggetto del pignoramento:

CONDOMINIO € 29.932,00 +

SUPERCONDOMINIO € 13.178,00.

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:

- ✓ Ampia area scoperta/cortile/giardino condominiale interno (comune a 6 fabbricati)
- ✓ servizio di portineria (comune ai fabbricati 13/16/17/18): servizio 8 ore al giorno da lunedì a venerdì e metà giornata il sabato.

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Attualmente l'immobile non è accessibile dai diversamente abili su sedia a rotelle per i gradini che vi sono tra androne ed ascensore.

7. LOTTO UNICO - REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione dell'immobile è avvenuta ante 1/9/1967.

7.1. Pratiche edilizie (all. 9):

- Edificazione edificio ante 01/09/1967

L'ufficio comunale ha messo a disposizione:

Licenza Edilizia n. 1433 Atti 248809/43321/1958 rilasciata il 21/04/1959 per costruzione fabbricato multipiano ad uso abitativo.

Licenza di occupazione n. 698/1967 rilasciato il 28/09/1967.

Non ho trovato nella pratica edilizia il certificato di idoneità statica.

7.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo effettuato il 16/10/2023

CORPO A – risulta non conforme alle pratiche edilizie messe a disposizione dall'ufficio tecnico, **vi sono delle irregolarità – opere interne -:**

- l'accesso alla cucina risulta in posizione diversa rispetto a quanto indicato sul progetto (dall'ingresso/anticamera è stato spostato al soggiorno). L'accesso alla cucina è ad arco e privo di serramento;
- è stata rimosso il serramento interno tra ingresso e soggiorno. E' stato creato un passaggio ad arco senza serramento. Quindi il soggiorno ha maggiore superficie, rispetto al progetto approvato, perché include la superficie dell'ingresso.
- in soggiorno è stata realizzata una nicchia nello spessore della parete esterna/ muro esterno (la stessa non risulta rappresentata sulla scheda catastale nè sugli atti di fabbrica).

NON VI E' LA CONFORMITA' EDILIZIA

E' necessario presentare un progetto edilizio per regolarizzare le difformità interne riscontrate. Prestazione professionale per la stesura e presentazione del progetto edilizio € 1.500,00 + diritti di segreteria + oneri di legge
Oblazione circa € 1.000,00

TOTALE per la presentazione della sanatoria edilizia (progetto e sanzione) € 2.500,00 circa.

7.3. Conformità catastale

In occasione del sopralluogo, confrontando la scheda catastale dell'unità immobiliare – subalterno 4 – allo stato di fatto, ho riscontrato che:

APPARTAMENTO: la consistenza rappresentata è corretta ed anche l'indicazione della destinazione d'uso.

Vi sono discrepanze nell'accesso alla cucina, nell'ingresso e nel soggiorno come sopra accennato.

CANTINA: la rappresentazione grafica è corretta la consistenza rappresentata è conforme.

Le visure catastali:

- non sono indicati tutti i passaggi di proprietà

L'intestazione attuale è Xxxxxx Xxxxxxx che come sopra indicato è morto nel 1982. (mancano quindi le intestazioni relative ai passaggi di proprietà di XXXXXX XXXXXX e XXXXXX XXXXXX).

NON VI E' LA CONFORMITA' CATASTALE

TOTALE spesa per aggiornamento catastale (aggiornamento scheda e aggiornamento intestazione con la presentazione di fogli d'osservazione o volture) € 1.500,00 circa.

La spesa stimata per la regolarizzazione edilizia e catastale è equivalente alla spesa per la messa in pristino (chiudere il vano porta ad arco tra cucina/cucinetto e soggiorno, ripristinare il vano porta cucina /cucinetto nella zona ingresso, fornitura e posa di due porte compresi falsi telai e coprifili e costruzione di nuovo tavolato per posizionare la porta a delimitazione dell'ingresso con chiusura del vano ad arco).

8 . LOTTO UNICO - CONSISTENZA

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie commerciale dell'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:

LOTTO UNICO					
(Abitazione - piano 1° - Cantina – piano S1)					
CORPO A - SUB 4 - ABITAZIONE					
destinazione	piano	u.m.	Sup. lorda	coefficiente	Superficie omogenizzata
abitazione	primo	mq	72,7	1,00	mq 72,7
balcone	primo	mq	5,4	0,50	mq 2,7
cantina (h 236 cm)	S1	mq	6,4	0,25	mq 1,6
totale		mq	84,5		mq 77,0
			Superficie lorda		Superficie commerciale

8. STIMA

8.2 Criterio di stima:

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 dei prezzi di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Il valore dei beni 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.

8.3 Fonti d'informazione e parametri estimativi

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
1° semestre 2023 – MILANO zona D15 – periferica Forlanini/Mecenate/Ortomercato
quotazioni delle abitazioni economiche
stato conservativo normale da € 1.650,00/mq a € 2.100,00/mq
stato conservativo ottimo da € 2.200,00/mq a € 2.600,00/mq
- AGENZIE IMMOBILIARI IN ZONA
4° trimestre 2023 /1° mese 2024 – Milano –
quotazioni delle abitazioni in condizioni di manutenzioni normali e di superficie analoga in vendita da € 2.300,00/mq a € 3.400,00/mq.
Il prezzo di vendita indicato sull'annuncio immobiliare presumibilmente viene ridotto in fase di trattativa (quindi tali valori divengono presumibilmente ridotti a € 2.100,00/mq e € 3.100,00).

Alla luce di quanto sopra riportato, tenuto conto della zona, dello stato di manutenzione dell'alloggio e del fabbricato, dell'appetibilità dell'immobile/unità immobiliare, valuto l'abitazione € 2.550,00/mq.

8.4 Valutazione:

<p>LOTTO UNICO (abitazione al piano primo con cantina al piano s1 - CORPO A)</p>
--

CORPO A

descrizione	Categoria catastale	Superficie commerciale		Valore al mq	Valore complessivo
CORPO A abitazione + cantina	A/3	mq	77,0	€ 2.550,00	€ 196.350,00
Totale		mq	77,0	€ 2.550,00	€ 196.350,00

8.5 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 (CORPO A)	€ 196.350,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi:	-€ 9.817,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale ed edilizie a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 4.000,00
Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni - importo comunicato -	-€ 3.788,00
	€ 178.744,50
Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni	LIBERO € 178.500,00 arrotondato
Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni Occupato (Non ricorre il caso)	€ 0,00

LOTTO UNICO - Lo stato di manutenzione è buono -compatibile con l'età del fabbricato -.

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.

9 . LOTTO UNICO - GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

LOTTO UNICO - CORPO A -: gli immobili sono da considerarsi liberi.
Non ricorre il caso di verifica della congruità del canone di locazione.

10 . LOTTO UNICO - GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

LOTTO UNICO - CORPO A -: il subalterno, di proprietà dell'esecutata, è oggetto del presente Pignoramento per l'intera quota.

Non è necessario esprimersi sulla divisibilità.

11 . LOTTO UNICO - CRITICITA' DA SEGNALARE

L'intestazione catastale non è aggiornata (mancano gli ultimi due passaggi di proprietà).
Vi sono delle irregolarità distributive interne da sanare.

Il Pignoramento del 2019 - Tr 62601/42623 del 05/08/2019 – corrisponde a RG. n. 1143/2019:
in data 17/03/2022 il giudice dott. sa Rita Bottiglieri ne ordina la cancellazione.
In data 19/01/2024 ho eseguito un aggiornamento dell'ispezione ipotecaria e **non risulta alcuna cancellazione di tale Pignoramento.**

La sottoscritta arch. Cristina Berno dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.;

di averne inviato copia

- al legale del Creditore Procedente a mezzo e-mail
- ai legali dei creditori intervenuti a mezzo e-mail
- alla proprietaria a mezzo e-mail.

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, 22/01/2024

arch. Cristina Berno
firmato digitalmente

ALLEGATI

- all. 1.** estratto di mappa
- all. 2.** planimetria catastale CORPO A abitazione + cantina
- all. 3.** visura storica catastale CORPO A abitazione + cantina
- all. 4.** esito interrogazione Agenzia delle Entrate
- all. 5.** titolo di provenienza
- all. 6.** certificazione notarile
- all. 7.** rilievo fotografico LOTTO UNICO CORPO A
- all. 8.** ispezione ipotecaria per immobile/nominativo/note di trascrizione
- all. 9.** progetti edilizi
- all. 10.** spese condominiali.