

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE

R.G.E. 387/2024

Giudice delle Esecuzioni: Dott.ssa Caterina Trentini

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

Unità immobiliare in Comune di Pioltello, Via del Santuario n. 43 (catastalmente 41)

Locale ad uso negozio al piano terra.



Esperto alla stima: **Arch. Flavia Maria Buonaiuto**
Codice fiscale Omissis
Studio in Omissis Milano
Telefono Omissis
Email: Omissis
Pec Omissis

INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Bene in Comune di Pioltello, Via del Santuario n. 41
Categoria: **C1** [Negozzi e Botteghe]
Dati Catastali: **foglio 8, particella 73, subalterno 3**

Stato occupativo

L'unità immobiliare risulta libera; l'accesso al bene è avvenuto mediante l'intervento del fabbro per la sostituzione della serratura della porta d'ingresso.
[Per approfondimenti si rimanda al paragrafo 3.1 della relazione]

Contratti di locazione in essere

Nessuno.

Comproprietari

Nessuno.

Prezzo al netto delle decurtazioni

Libero: **Euro 39.595,00.**

LOTTO UNICO
BENI IN PIOLTELLO – VIA DEL SANTUARIO N. 43 (catastalmente 41)
 Locale ad uso negozio al piano terra.

1 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1 Descrizione giuridica del bene

Unità immobiliare sita in Comune di Pioltello, Via del Santuario n. 43 (catastalmente n. 41) consistente in locale ad uso negozio al piano terra.

N.B.: La scrivente precisa che il negozio oggetto della presente risulta direttamente collegato a disimpegno e rampa di scala che consente di accedere all'unità immobiliare posta al piano primo, estranea all'espropriazione immobiliare in oggetto. La medesima scala presenta accesso indipendente da via Privata del Santuario per mezzo di portoncino blindato.

1.2 Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/1 di piena proprietà** dell'immobile della Sig.ra **Omissis** nata a Pioltello il 23.3.1964, Cod. Fisc. OMISSIS.

Eventuali comproprietari nessuno.

1.3 Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Pioltello come segue

Intestato 1: **Omissis**, proprietà di **1/2**.

Intestato 2: **Omissis**, proprietà di **1/2**.

Dati identificativi: **foglio 8, particella 73, subalterno 3.**

Dati classamento: **cat. C/1**, classe 5, consistenza 34 mq, superficie catastale totale 39 m², rendita Euro 572,44

Indirizzo: Comune di Pioltello, Viale del Santuario n. 41 Piano T

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

Situazione dell'unità immobiliare dal 06/08/2014 derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 06/08/2014 Pratica n. MI0383047 in atti dal 06/08/2014 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 90041.1/2014);

Situazione dell'unità immobiliare dal 19/05/1992 derivante da: VARIAZIONE del 19/05/1992 in atti dal 10/06/1993 VARIAZIONE DA PROGETTO FINALIZZATO (n. C02619/1990)

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico derivante da: Impianto meccanografico del 30/06/1987.

N.B.: Si segnala che la visura storica catastale indica quali intestatari del bene i Sig.ri Omissis, i quali risultano tuttavia deceduti rispettivamente in data 19.05.1980 e 19.07.2001.

Come riportato nella certificazione notarile in atti:

- In forza di denuncia di successione in morte del Sig. Omissis, presentata in data 19.11.1980 al n. 7603 e trascritta a Milano 2 l'8.10.1982 ai n.ri 53199/42395, la quota di proprietà del bene pari a 1/2 è stata devoluta alle Sig.re Omissis e Omissis unitamente ad altri beni estranei alla presente procedura.
- In forza di denuncia di successione in morte della Sig.ra Omissis, presentata in data 14.01.2002 al n. 16, Vol. 23 e trascritta a Milano 2 il 9.04.2002 ai n.ri 43655/26119, la quota di proprietà del bene pari a 3/4 è stata devoluta alla Sig.ra Omissis (già proprietaria della restante quota di 1/4), unitamente ad altri beni estranei alla presente procedura.

Si evidenzia pertanto che l'intestazione catastale non è aggiornata all'attualità.

1.4 Coerenze

Scala condominiale, via Privata del Santuario, Via del Santuario, negozio di proprietà di terzi.

(all. 01 - Visura storica per subalterno; all. 02 - Planimetria catastale; all. 03 - 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 Pioltello

Fascia/zona: Centrale / CENTRO, SAN FRANCESCO, MANTEGNA

Destinazione: Commerciale - Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Principali collegamenti pubblici: a 200 mt. circa dal bus linea Z402; a 750 mt. circa dai bus Linee Z409 e K511; a 600 mt. circa dal passante ferroviario – fermata Pioltello Limito.

Principali collegamenti viabilistici: a circa 7 Km da svincolo Tangenz. Est di Milano (A51).

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Il fabbricato di cui è parte l'immobile in oggetto si compone di due piani fuori terra, con piano terra rivolto verso Via del Santuario destinato ad attività commerciali. L'accesso principale al negozio in oggetto avviene da Via del Santuario per mezzo di porta in alluminio e vetri, inserita all'interno della vetrina dell'immobile avente medesima struttura in alluminio. L'accesso all'unità immobiliare a destinazione residenziale, posta al piano primo dello stabile, avviene per mezzo di portoncino di tipo blindato, accessibile da porzione esterna prospiciente la via Privata del Santuario, delimitata da recinzione in ferro.

Si precisa che l'unità immobiliare al piano primo, sub. 4 e n. 2 boxes, subb. 1 e 2, sono stati oggetto di Decreto di trasferimento immobili del 26.03.2018 rep. n. 1821 trascritto a Milano 2 il 30.05.2018 rep. 69469/45985 – RGE 1551/2014.

- Struttura: Travi e pilastri in c.a.;
- salai: in laterocemento;
- copertura a falde con manto in tegole;
- balconi: a sbalzo con soletta in c.a. e parapetto in ferro;
- facciate: con finitura in intonaco tinteggiato e piano terra rivolto verso Via del Santuari con rivestimento in materiale lapideo;
- accesso pedonale al fabbricato: portoncino di tipo blindato con pannelli di rivestimento in legno;
- accesso al negozio: porta in alluminio e vetri;
- scale: a rampa unica con rivestimento in marmo;
- ascensore: non presente;
- servizio di portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni: discrete.

La costruzione del fabbricato di cui è parte il bene in oggetto è iniziata seguito di rilascio di Licenza Edilizia n. 45/58 dell'11.07.1958.

2.3. Caratteristiche descrittive interne

Unità immobiliare sita in Comune di Pioltello, Via del Santuario n. 43 (catastalmente n. 41) consistente in locale ad uso negozio al piano terra con accesso principale da Via del Santuario per mezzo di porta in alluminio e vetro inserita all'interno della vetrina del negozio, avente medesima struttura in alluminio e serranda avvolgibile. Internamente il bene si compone di un unico locale con vano ripostiglio ricavato nel sottoscala.

N.B.: La sottoscritta precisa che il negozio oggetto della presente risulta direttamente collegato a disimpegno e porzione di scala che consentono di accedere all'unità immobiliare posta al piano primo, estranea all'espropriazione immobiliare in oggetto. La medesima scala presenta accesso indipendente da via Privata del Santuario per mezzo di portoncino blindato. Si precisa che sia il disimpegno, sia il vano scala, seppur rappresentati nella planimetria catastale del Sub. 3 presentata in data 24.12.1980, sono parti comuni del fabbricato e non proprietà esclusiva dell'unità immobiliare in oggetto.

- Esposizione: mono affaccio a Sud;
- porta di accesso: in alluminio e vetri – è presente ulteriore accesso per mezzo di portoncino di tipo blindato in comune con l'unità immobiliare al piano primo;
- infissi esterni: vetrina in alluminio con vetro normale; sono presenti, inoltre, due finestre in ferro con vetro singolo poste nel vano scala;
- sistema di oscuramento: nessuno, ad eccezione della saracinesca posta a protezione della vetrina del negozio;
- porte interne: porta di accesso al ripostiglio sottoscala in legno e vetri – porta di accesso al disimpegno del vano scala in legno;
- pareti: tinteggiate;
- scala interna condominiale: a rampa unica con rivestimento in marmo (la medesima scala consente l'accesso all'appartamento al piano primo);
- pavimenti: in parquet di laminato;
- impianto citofonico: presente;
- impianto elettrico: sottotraccia;
- impianto idrico: sottotraccia;
- impianto termico: all'interno del negozio è stata rilevata presenza di radiatore in alluminio scollato dall'impianto di riscaldamento;
- impianto di climatizzazione: all'interno del negozio è stata rilevata presenza di vecchio split non funzionante;
- acqua calda sanitaria: non presente;
- servizio igienico non presente;
- altezza dei locali: h. mt. 3,58;
- 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

La scrivente segnala che il custode giudiziario del bene Avv. Omissis, ha effettuato primo tentativo di sopralluogo presso l'immobile in data 4.07.2024, rivelatosi infruttuoso. In data 11.07.2024 la sottoscritta effettuava sopralluogo congiunto con il custode alla presenza del fabbro, il quale ha provveduto alla sostituzione della serratura della porta d'ingresso.

3.2 Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene oggetto di espropriazione e aventi quale dante causa la debitrice, come da esiti trasmessi dall'Agenzia delle Entrate in data 9.07.24 e 21.08.24.

(all. 04 - Comunicazioni Agenzia delle entrate (UT MI1 e UT MI3))

4 - PROVENIENZA

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma del Dott. Omissis Notaio, che fa stato fino al 15.07.2024 (**all. 05**), implementata dall'acquisizione della nota di trascrizione dell'accettazione tacita di eredità della Sig.ra Omissis (**all 06**) nonché da ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie per immobile e per soggetto eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (**all. 07**), valide fino al 21.08.2024, risulta quanto segue:

4.1 Attuali proprietari

Proprietà per 1/1 di Omissis.

In forza di denuncia di successione in morte della Sig.ra Omissis deceduta il 19.07.2001 - presentata a Gorgonzola in data 14.01.2002 al n. 16, Vol. 23 e presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 9.04.2002 ai n.ri 43655/26119.

In merito alla denuncia di successione sopra indicata risulta:

- accettazione tacita di eredità con atto del Notaio Omissis del 14.03.2011 rep. nn. 98067/10071 - trascritta a Milano 2 in data 21.03.2011 ai n.ri 30999/18014.

N.B.: con la denuncia di successione sopra indicata la quota di proprietà del bene della Sig.ra Omissis pari a 3/4 è stata devoluta alla Sig.ra Omissis (già proprietaria della restante quota di 1/4), unitamente ad altri beni estranei alla presente procedura.

(all. 06 - Nota di trascr. del 21.03.2011 per accettazione tacita di eredità a F di Omissis)

4.2 Precedenti proprietari

Proprietà per 1/4 di Omissis;

Proprietà per 3/4 di Omissis dal 19.05.1980 al 19.07.2001

In forza di denuncia di successione in morte del Sig. Omissis deceduto il 19.05.1980 - presentata a Milano in data 19.11.1980 al n. 7603 e presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 l'8.10.1982 ai n.ri 53199/42395.

In merito alla denuncia di successione sopra indicata risulta:

- accettazione tacita di eredità con atto del Notaio Omissis del 14.03.2011 rep. nn. 98067/10071 - trascritta a Milano 2 in data 15.07.2024 ai n.ri 96384/68929.

N.B.: con la denuncia di successione sopra indicata la quota di proprietà del bene del Sig. Omissis pari a 1/2 è stata devoluta per la quota di 1/4 ciascuna alle Sig.re Omissis (già proprietaria della restante quota di 1/2) e Omissis, unitamente ad altri beni estranei alla presente procedura.

Proprietà per 1/2 di Omissis dal 12.09.1955 al 19.05.1980

Proprietà per 1/2 di Omissis dal 12.09.1955 al 19.05.1980

In forza di atto a rogito Notaio Omissis di Milano rep. 18291/6592 trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano il 29.09.1955 ai n.ri 34289/29176 con cui i Sigg. Omissis hanno venduto terreno in Pioltello identificato con mappale 218 di are 2,15.

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 Notaio, che fa stato fino al 15.07.2024 (**all. 05**), implementata dall'acquisizione della nota di trascrizione dell'accettazione tacita di eredità (**all 06**) nonché da ulteriori verifiche ed ispezioni

ipotecarie per immobile e per soggetto eseguite dallo scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (**all. 07**), valide fino al 21.08.2024, 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 giudiziale iscritta a Milano 2 il 27.09.2012 nn. 95228/16154 derivante da decreto ingiuntivo emesso del Tribunale di Milano in data 26.07.2012 rep. n. 33335.

a favore di Omissis con sede a Torino

contro Omissis.

Importo ipoteca Euro 400.000,00

Importo capitale Euro 349.440,60

Ipoteca gravante sulla quota di 1/1 del bene in oggetto, oltre che su altri beni estranei alla presente procedura espropriativa.

- Pignoramenti

Pignoramento del 16.04.2024 rep. n. 7769 trascritto a Milano 2 il 28.05.2024 rep. 69455/49776 contro Omissis a favore di Omissis con sede in Conegliano.

Gravante sulla quota di 1/1 del bene oggetto di espropriazione immobiliare.

Pignoramento del 3.12.2001 rep. n. 13827 trascritto a Milano 2 il 10.01.2002 rep. 2853/1851- Annotazione di cancellazione n. 17544 dell'11.05.2004

contro Omissis a favore di Omissis.

Gravante su beni estranei alla presente.

Pignoramento del 10.05.2014 rep. n. 7311 trascritto a Milano 2 il 10.06.2014 rep. 51396/35912 - Annotazione di cancellazione n. 3871 del 4.03.2022

contro Omissis a favore di Omissis.

Gravante su beni estranei alla presente.

Pignoramento del 4.06.2014 rep. n. 9868 trascritto a Milano 2 il 25.06.2014 rep. 56689/39591 - Annotazione di restrizione dei beni n. 13431 del 22.06.2018

contro Omissis a favore di Omissis.

Gravante su beni estranei alla presente.

Decreto di trasferimento immobili del 26.03.2018 rep. n. 1821 trascritto a Milano 2 il 30.05.2018 rep. 69469/45985 – RGE 1551/2014.

Gravante su beni estranei alla presente.

- Aggiornamento della documentazione ipo-catastale in atti

Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie sul nominativo del debitore e sul subalterno (**all. 07**) valide fino al 21.08.2024; rispetto alla certificazione notarile in atti (**all. 05**) non ha rilevato ulteriori formalità/gravami.

6 - CONDOMINIO E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Non è presente amministratore per lo stabile di cui fa parte il bene oggetto di procedura.

6.1 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non rilevati.

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

7- VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del fabbricato di cui è parte il bene in oggetto è iniziata a seguito di rilascio di Licenza Edilizia n. 45/58 dell'11.07.1958.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Pioltello in:

- Ambiti residenziali di completamento a volumetria controllata;
- Sensibilità paesaggistica bassa.

L'immobile è presumibilmente conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della costruzione e risulterebbe quindi presumibilmente conforme dal punto di vista urbanistico; tuttavia, non è possibile dichiarare la piena conformità vista la mancata reperibilità degli atti di fabbrica.

7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune

La sottoscritta ha richiesto visura del fascicolo edilizio a mezzo PEC in data 19.06.2024 – P.G. 0030642/2024.e ha effettuato accesso atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pioltello in data 4.07.2024.

Si indica di seguito quanto rilevato nel corso della visura:

- **Licenza Edilizia n. 45/58 dell'11.07.1958**

Intestazione: Omissis

La P.E. sopra indicata veniva rilasciata in data 11.07.1958 per la costruzione di “nuova casa d'abitazione” da realizzarsi in Comune di Pioltello, Via del Santuario.

N.B.: all'interno del fascicolo edilizio la scrivente ha altresì rilevato alcuni elaborati grafici aggiornati al 22.10.1959 inerenti il bene in oggetto, privi di protocollo o riferimenti a Pratica Edilizia.

Si segnala altresì che, nel corso della visura atti, è stata visionata la domanda presentata ai fini del rilascio della L.E. in oggetto, ma non è stato rilevato il rilascio della medesima; rilascio desunto tuttavia da riepilogo redatto dall'ufficio tecnico comunale in data 31.05.1966 e contenuto all'interno del fascicolo edilizio visionato.

(all. 08 - Licenza Edilizia n. 45/58 dell'11.07.1958; all. 09 - Elaborati grafici aggiornati al 22.10.1959)

- **Licenza Edilizia n. 16/72 prot. 4674/72 del 30.06.1972**

Intestazione: Omissis

La P.E. sopra indicata veniva rilasciata in data 30.06.1972 per “formazione di nuovo vano scala e modifiche interne” all'interno del bene oggetto di procedura espropriativa.

(all. 10 - Licenza Edilizia n. 16/72 del 30.06.1972 ed elaborati grafici)

- **Licenza Edilizia n. 11/75 del 9.06.1975**

Intestazione: Omissis

La P.E. sopra indicata veniva rilasciata in data 9.06.1975 per “trasformazione di un negozio in rimessa e un passo carraio”.

N.B.: La scrivente precisa che la P.E. sopra indicata prevedeva opere di modifiche inerenti porzione immobiliare posta in aderenza al bene oggetto di procedura, tuttavia, ha

ritenuto di allegare tale P.E. in quanto **gli elaborati grafici ad essa allegati sembrerebbero prevedere anche opere di frazionamento delle due unità immobiliari.**

(all. 11 - Licenza Edilizia n. 11/75 del 9.06.1975 ed elaborati grafici)

7.2 Conformità edilizia

Nel corso del sopralluogo sono state rilevate alcune difformità rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati alla Licenza Edilizia n. 11/75 del 9.06.1975.

In particolare:

- è stato demolito tavolato interno con conseguente eliminazione del locale "retro" negozio;
- è stata realizzata porzione di tavolato interno e serramento interno con accesso diretto al disimpegno della scala condominiale, che collega con il piano primo;
- è stato modificato ingresso al vano scala condominiale dall'esterno, con realizzazione di nuova porta d'ingresso da via Privata Del Santuario;
- la porta d'ingresso dall'esterno, rappresentata nella planimetria, è, allo stato, una finestra posta ad altezza di circa tre metri dal piano stradale;
- è stato modificato verso di salita della scala.

Per una corretta rappresentazione del bene si rinvia alla figura 2 di seguito riportata.

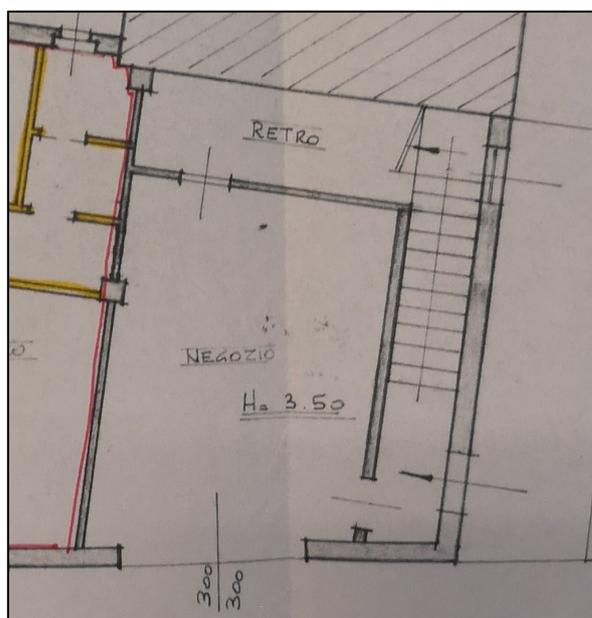


Fig. 1 – Planimetria allegata L.E. n. 11/75 del 9.06.1975

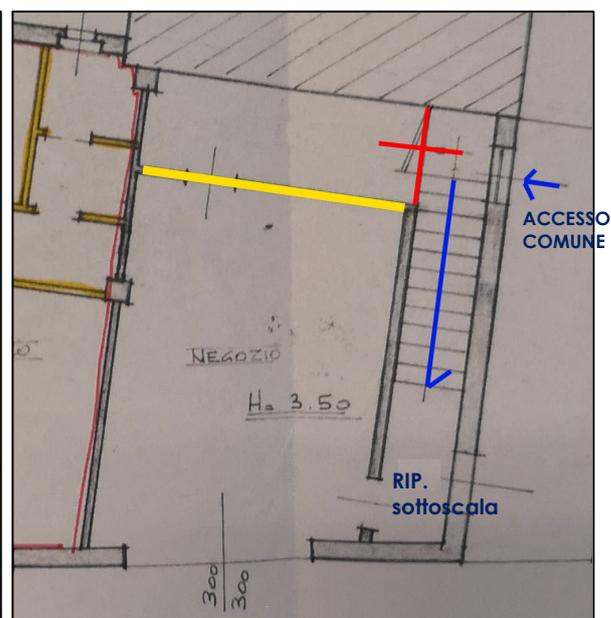


Fig. 2 - Stato dei luoghi al sopralluogo del 11.07.2024

Le difformità rilevate sono **Regolarizzabili mediante:**

presentazione di pratica edilizia in sanatoria a firma di tecnico abilitato il cui costo si stima in un minimo di **Euro 1.500,00** a cui dovrà essere aggiunta la sanzione pari (importo minimo) di **Euro 1.000,00** fatte salve diverse e future disposizioni degli organi competenti e dei preposti uffici del Comune.

Costo e oneri totali stimati: Euro 2.500,00 circa.

7.3 Conformità catastale

Nel corso del sopralluogo sono state rilevate difformità rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale presentata in data 24.12.1980.

In particolare:

- è stata realizzata porzione di tavolato interno e serramento interno con accesso diretto al disimpegno della scala condominiale;

- la finestra indicata nella planimetria in prossimità del disimpegno del vano a scala è, allo stato dei luoghi, la porta d'accesso al fabbricato dall'esterno.

Per una corretta rappresentazione del bene si rinvia alla figura 4 di seguito riportata.

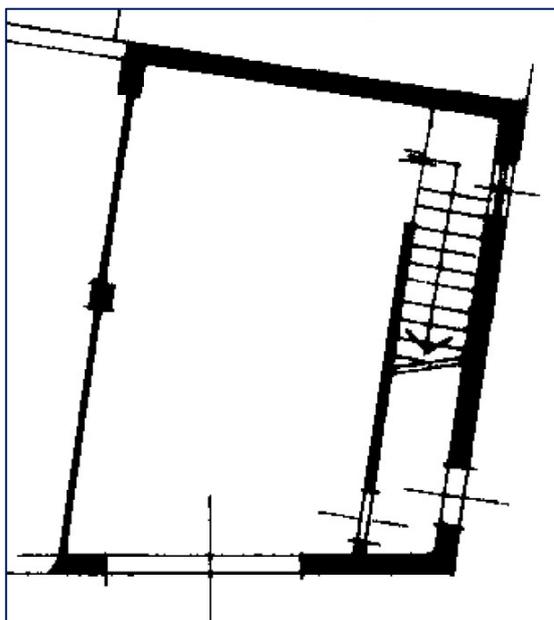


Fig. 3 - Planimetria catastale del 24.12.1980

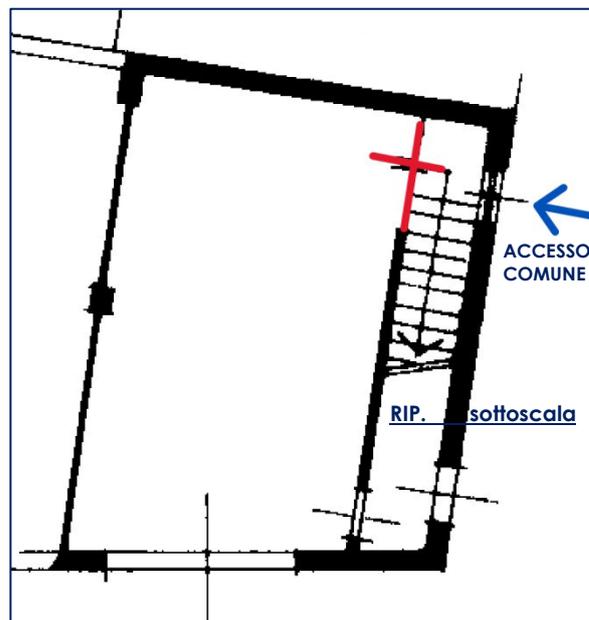


Fig. 4 - Stato dei luoghi al sopralluogo dell'11.07.2024

Difformità catastali regolarizzabile mediante:

DOCFA per migliore identificazione e diversa distribuzione.

Presentazione n. 1 DOCFA + diritti catastali: **Euro 750,00**

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 dallo scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue.

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Negozio	mq.	41,00	100%	41,00
		41,00		41,00
		mq. lordi		mq. commerciali

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 altre proprietà considerati alla mezzaria. La sottoscritta, 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 sintetico – comparativo 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.

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.

Nota: l'immobile viene stimato per la destinazione d'uso assentita a negozio, tuttavia si terrà in considerazione la mancanza di locale adibito a servizio igienico, che di fatto limita l'utilizzo ad attività commerciale.

9.2 Fonti di informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) - 2° semestre 2023 – Comune di Pioltello – Fascia/zona: Centrale / CENTRO, SAN FRANCESCO, MANTEGNA - Codice zona: B1 – Microzona 3

Quotazioni di negozi di stato normale:

valore di compravendita da € 850,00/mq. a € 1.700,00/mq

- TeMA - 2° semestre 2023 – Provincia di Milano – Settore EST – Pioltello (Centro)

Quotazioni di Negozi

valore di compravendita da € 750,00/mq. a € 1.050,00/mq

- Altre fonti di informazione: Inserzioni pubblicate sul web.

9.3 Valutazione LOTTO UNICO

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Negozio	C/1	41,00	€ 1.100,00	€ 45.100,00
				€ 45.100,00

9.4 Adeguamenti della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si indica adeguamento della stima in detrazione 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	€ 45.100,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi e mancata verifica conformità edilizia e urbanistica :	-€ 2.255,00
• Spese tecniche di regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 3.250,00
• Debiti condominiali ultimi due esercizi :	€ 0,00
<u>Prezzo base d'asta del LOTTO al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 39.595,00

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento 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

Nulla da segnalare.

La sottoscritta Arch. Flavia Maria Buonaiuto 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 e-mail ordinaria e all'esecutato a mezzo posta ordinaria/e-mail.

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.

Milano, 21 agosto 2024

l'Esperto Nominato
arch. Flavia Maria Buonaiuto

ALLEGATO Fotografie e planimetria catastale dell'unità pignorata.

all. 01 - Visura storica per subalterno;

all. 02 - Planimetria catastale;

all. 03 - Estratto di mappa;

all. 04 - Comunicazione agenzia delle entrate (UT MI1);

all. 05 - Certificazione notarile in atti;

all. 06 - Nota di trasc. del 21.03.2011 per accettazione tacita di eredità a F di Omissis

all. 07 - Ispezioni ipotecarie;

all. 08 - Licenza Edilizia n. 45/58 dell'11.07.1958;

all. 09 - Elaborati grafici aggiornati al 22.10.1959;

all. 10 - Licenza Edilizia n. 16/72 del 30.06.1972 ed elaborati grafici;

all. 11 - Licenza Edilizia n. 11/75 del 9.06.1975 ed elaborati grafici.