

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.E. 1173/23

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Laura Cesira Stella**

RELAZIONE DI STIMA

N°2 LOTTI: unità immobiliari in Milano MI

Via Fratelli Rizzardi n°25



INDICE SINTETICO**Dati Catastali****Corpo A**

Bene in Milano Via F.lli Rizzardi 25

Lotto 1

Categoria: A4 [Abitazione di tipo popolare]

Dati Catastali: foglio 171, particella 30, subalterno 19 (A4)

Bene in Milano Via F.lli Rizzardi 25

Lotto 2

Categoria: A4 [Abitazione di tipo popolare]

Dati Catastali: foglio 171, particella 30, subalterno 20 (A4)

Stato occupativo

Lotto 1

Corpo A: al sopralluogo occupato da locatario con titolo opponibile

Lotto 2

Corpo A: libero

Contratti di locazione in essere

Lotto 1

Immobile occupato da locatario con titolo opponibile

Lotto 2

nessuno

Comproprietari

nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

Lotto 1

da libero: € 130.000,00

da occupato: € 97.000,00

Lotto 2

da libero: € 138.000,00

da occupato: € 103.000,00



LOTTO 001

(Appartamento)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO: A

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Milano (MI) Via F.lli Rizzardi n.25 appartamento ad uso abitazione posto al piano primo composto da due locali oltre servizio.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota del 100/100 di piena proprietà dell'immobile.

Eventuali comproprietari: nessuno

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano MI come segue: (all. 8)

Intestati: omissis

dati identificativi: **fg. 171 part. 30 sub. 19**

dati classamento: categoria A/4, classe 3, consistenza 2,5 vani, rendita 232,41€

Indirizzo: Via F.lli Rizzardi 25

Dati derivanti da: visura storica

1.4. Coerenze

dell'appartamento: a nord: altra proprietà; a est: Via F.lli Rizzardi; a sud: stessa proprietà;
a ovest: cortile e ballatoio comune

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

Nessuna



2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Milano MI

Fascia/zona: suburbana/GALLARATESE, LAMPUGNANO, TRENNO, BONOLA

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Servizi offerti dalla zona: supermercato Bonola in Via Quarenghi 23 a 1500m circa, farmacia Municipale 44 in Piazza Scolari Rosa 43 a 400m circa, farmacia Procaccini in Via Betti 42 a 1300m circa; scuola dell'infanzia Lampugnano in Via Lampugnano 163 a 400m circa.

Principali collegamenti pubblici: linea M1 (Bisceglie - Sesto) a 500m circa, bus 64 (Bonola - Lorenteggio) a 500m circa, bus 69 (molino Dorino - P.zza Firenze) a 500m circa.

Collegamento alla rete autostradale: a circa 5,0 Km circa svincolo A8.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 2)

Complesso di un corpo fabbrica costituito da edificio di 3 piani fuori terra, costruito anteriormente al 1967.

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: muratura finita con intonaco;
- accesso: portoncino in metallo e portone carraio in metallo;
- scala interna: a rampe parallele;
- ascensore: non presente;
- portineria: non presente;
- citofono: presente;
- cortile: presente;
- condizioni generali dello stabile: buone.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 2)

Abitazione di tipo popolare, posta al piano primo, composta da ingresso in soggiorno con angolo cottura, camera, bagno.

Corpo A:

Appartamento:

- esposizione: doppia;
- pareti: stabilità normalmente tinteggiata, in piastrelle in ceramica nel bagno e nell'angolo cucina;
- pavimenti: in piastrelle in gres;
- infissi esterni: in legno e vetro singolo con tapparelle in plastica;
- porta d'accesso: anta doppia in legno tamburato;
- porte interne: in legno con finitura a naturale;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;



- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: autonomo a termosifoni;
- servizi igienici: attrezzato con lavabo, water, bidè, doccia;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: fino a m. 3,10 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: buone.

2.4. Breve descrizione della zona

L'immobile si trova in periferia nord-ovest di Milano, a ridosso dei quartieri Bonola e Trenno, in prossimità delle direttrici Via Cilea e Via Lampugnano.

2.5. Certificazioni energetiche

Non risulta alcuna certificazione energetica.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non presenti

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non presente

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 09/07/2024, nel corso del quale è stato possibile accedere al bene grazie al custode incaricato si è rinvenuto che il locatario ha dichiarato di occuparlo personalmente con la propria famiglia.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Contratto di locazione stipulato in data 20/01/2022 per l'importo annuale di euro 7.560,00. Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.
Note: registrato a Milano il 04/07/2023 ai nn. 8386 3T
Tipologia contratto: 4 anni con scadenza 19/01/2026.

Il contratto è stato stipulato in data antecedente alla trascrizione del pignoramento del 16.01.2024.

come verificato presso l'Ag. delle Entrate **(all. 5 e 6)**



4 PROVENIENZA (all. 7)**4.1. Attuali proprietari**

omissis - proprietà per la quota di 1/1 dal 15.06.2009.

In forza di atto di donazione in autentica Notaio Dott. Massimo Linares di Milano in data 15.06.2009 rep. nn. 26538/13228 trascritto a Milano 1 in data 03.07.2009 ai nn. 35119/21950.

4.2. Precedenti proprietari

- Ante ventennio il bene era di proprietà di omissis per titoli ante ventennio.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 1)

Dalla certificazione notarile in atti a firma della Dott.ssa Federica Valentina Rosso notaio in Gaggiano MI alla data del 23.06.2023, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + eventuale estrazione di note al ventennio **(all. 1)** alla data del 18.04.2024 si evince:

4.1. 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**

Nessuna

Eventuali note:

Nessuna

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

- **Iscrizioni**

Nessuna

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 07.12.2023 rep. 31970 trascritto il 16.01.2024 ai nn. 2813/2051.



- **Altre trascrizioni**

Rettifica nominativo del 09.02.2024 repertorio 3771/2558 trascritto il 12.02.2024 ai nn. 9449/7029.

4.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna.

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio Fusari Sergio con sede in Milano MI che ha fornito le informazioni che seguono

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 44,794

5.1. Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile 1.000,00€

Spese condominiali non pagate negli ultimi anni anteriori alla data della perizia: 16.059,26€ somma per entrambi i lotti al consuntivo 2023.

Cause in corso: nessuna

Eventuali problematiche strutturali: nessuna

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.

5.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Nessuna

5.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

no

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è anteriore al 1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Milano MI e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

6.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune

- Domanda in sanatoria per opere edilizie del 29.03.1986 PG n.126689.



6.2. Conformità edilizia:

Lo scrivente ha identificato la domanda in sanatoria poiché riportata nell'atto di provenienza e confermata dal Comune con comunicazione del 17.05.2024.

Lo scrivente ha provveduto a inviare richiesta di accesso agli atti per poter visionare l'incartamento protocollato il 27.05.2024 con numero 2024/298494.

Successivamente lo scrivente ha sollecitato l'Ufficio preposto con comunicazioni mail del 19.06.2024, 27.06.2024 e 10.07.2024 ma ad oggi non c'è stato riscontro.

Lo scrivente produrrà un supplemento non appena il Comune darà la disponibilità per la visione dei documenti richiesti.

Rispetto alla planimetria catastale prodotta, che ragionevolmente coincide con quanto riportato negli atti di fabbrica, l'appartamento risulta conforme.

6.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme.

8 CONSISTENZA

7.1. 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/a 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 e manuale operativo della banca dati dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio: allegato 2 - Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare; versione 1.3 del 31.12.2008) come segue:

Destinazione	u.m.	Superficie lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
abitazione	mq	55,44	1,00	55,44
TOTALE		55,44		55,44
		mq lordi	mq commerciali	

9 STIMA

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

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



8.2. Fonti d'informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 2° semestre 2023 zona: suburbana/GALLARATESE, LAMPUGNANO, TRENNO, BONOLA che dà quotazioni da 1.650,00€ a 2.000,00€
- valore di mercato sulla base dei prezzi di compravendita di altri immobili analoghi per ubicazione, età e qualità (2.500,00€ - 3.300,00€ al mq);
- valore di mercato dell'osservatorio immobiliare di Tecnocasa al 2023 (2.100,00€ - 2.500,00€ al mq).

8.3. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq	Valore complessivo
abitazione	A4	55,44	2.500,00	€ 138.600,00
			Totale	€ 138.600,00

8.4. 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 € 138.600,00
- Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia di vizi € 6.930,00
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale € 0,00
- Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolite nel biennio anteriore alla vendita € 2.000,00

Prezzo base d'asta Lotto 001 al netto delle decurtazioni LIBERO € 129.670,00

Prezzo base d'asta Lotto 001 al netto delle decurtazioni OCCUPATO € 97.000,00

Nota: 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

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Per determinare se i canoni di locazione si possano o meno considerare vili ai sensi del dell'art. 2923 comma 3 CPC lo scrivente ha calcolato il minimo e massimo canone possibile, secondo le quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio al 2° semestre 2023 qui di seguito riportate, e le ha confrontate con il canone applicato.



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	2050	2600	L	7,4	9	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1650	2000	L	5,7	7,3	L
Box	NORMALE	1000	1650	L	4,3	7	L

Il valore di canone minimo di zona è pari a 5,7€ al mq al mese.

Per il sub 19 in esame corrisponde a:

5,7€ x 55,44mq x 12 mesi = 3.792,10€ minimo

7,3€ x 55,44mq x 12 mesi = 4.856,54€ massimo

Canone attuale: 7.560,00€

Il canone è superiore ai valori minimi ed ai valori massimi di zona.

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Interamente pignorato.

Non divisibile avendo l'immobile un solo ingresso ed un solo bagno.

CRITICITA' DA SEGNALARE

Lo scrivente ha identificato la domanda in sanatoria poiché riportata nell'atto di provenienza e confermata dal Comune con comunicazione del 17.05.2024.

Lo scrivente ha provveduto a inviare richiesta di accesso agli atti per poter visionare l'incartamento protocollata il 27.05.2024 con numero 2024/298494.

Successivamente lo scrivente ha sollecitato l'Ufficio preposto con comunicazioni mail del 19.06.2024, 27.06.2024 e 10.07.2024 ma ad oggi non c'è stato riscontro.

Lo scrivente produrrà un supplemento non appena il Comune darà la disponibilità per la visione dei documenti richiesti.



LOTTO 002

(Appartamento)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**CORPO: A****4.3. Descrizione del bene**

In Comune di Milano (MI) Via F.lli Rizzardi n.25 appartamento ad uso abitazione posto al piano primo composto da tre locali oltre servizio.

4.4. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota del 100/100 di piena proprietà dell'immobile.

Eventuali comproprietari: nessuno

4.5. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano MI come segue: (all. 8)

Intestati: omissis

dati identificativi: **fg. 171 part. 30 sub. 20**

dati classamento: categoria A/4, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 271,14€

Indirizzo: Via F.lli Rizzardi 25

Dati derivanti da: visura storica

4.6. Coerenze

dell'appartamento: a nord: altra proprietà; a est: Via F.lli Rizzardi; a sud: strada privata; a ovest: cortile e ballatoio comune

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

Nessuna

2 DESCRIZIONE DEI BENI

5.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Milano MI

Fascia/zona: suburbana/GALLARATESE, LAMPUGNANO, TRENNO, BONOLA

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Servizi offerti dalla zona: supermercato Bonola in Via Quarenghi 23 a 1500m circa, farmacia Municipale 44 in Piazza Scolari Rosa 43 a 400m circa, farmacia Procaccini in Via Betti 42 a 1300m circa; scuola dell'infanzia Lampugnano in Via Lampugnano 163 a 400m circa.

Principali collegamenti pubblici: linea M1 (Bisceglie - Sesto) a 500m circa, bus 64 (Bonola - Lorenteggio) a 500m circa, bus 69 (molino Dorino - P.zza Firenze) a 500m circa.

Collegamento alla rete autostradale: a circa 5,0 Km circa svincolo A8.

5.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 2)

Complesso di un corpo fabbrica costituito da edificio di 3 piani fuori terra, costruito anteriormente al 1967.

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: muratura finita con intonaco;
- accesso: portoncino in metallo e portone carraio in metallo;
- scala interna: a rampe parallele;
- ascensore: non presente;
- portineria: non presente;
- citofono: presente;
- cortile: presente;
- condizioni generali dello stabile: buone.

5.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 2)

Abitazione di tipo popolare, posta al piano primo, composta da ingresso in disimpegno, soggiorno con angolo cottura, due camere, bagno.

Corpo A:Appartamento:

- esposizione: tripla;
- pareti: stabilitura normalmente tinteggiata, in piastrelle in ceramica nel bagno e nell'angolo cucina;
- pavimenti: in laminato effetto legno;
- infissi esterni: in legno e vetro singolo con tapparelle in plastica;
- porta d'accesso: anta doppia in legno tamburato blindata;
- porte interne: in legno e vetro con finitura a naturale;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;



- imp. termico: autonomo a termosifoni;
- servizi igienici: attrezzato con lavabo, water, bidè, doccia;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: fino a m. 3,10 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: buone.

5.4. Breve descrizione della zona

L'immobile si trova in periferia nord-ovest di Milano, a ridosso dei quartieri Bonola e Trenno, in prossimità delle direttrici Via Cilea e Via Lampugnano.

5.5. Certificazioni energetiche

Non risulta alcuna certificazione energetica.

5.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non presenti

5.7. Certificazioni di idoneità statica

Non presente

3 STATO OCCUPATIVO

6.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 09/07/2024, nel corso del quale è stato possibile accedere al bene grazie al custode incaricato si è rinvenuto che l'appartamento in esame è libero.

6.2. Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e avente l'esecutato quale dante causa come verificato presso l'Ag. delle Entrate **(all. 5)**

4 PROVENIENZA (all. 7)

7.1. Attuali proprietari

omissis - proprietà per la quota di 1/1 dal 15.06.2009.

In forza di atto di donazione in autentica Notaio Dott. Massimo Linares di Milano in data 15.06.2009 rep. nn. 26538/13228 trascritto a Milano 1 in data 03.07.2009 ai nn. 35119/21950.

7.2. Precedenti proprietari

- Ante ventennio il bene era di proprietà di omissis per titoli ante ventennio.
-



5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 1)

Dalla certificazione notarile in atti a firma della Dott.ssa Federica Valentina Rosso notaio in Gaggiano MI alla data del 23.06.2023, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + eventuale estrazione di note al ventennio **(all. 1)** alla data del 18.04.2024 si evince:

9.1. 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**

Nessuna

Eventuali note:

Nessuna

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

- **Iscrizioni**

Nessuna

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 07.12.2023 rep. 31970 trascritto il 16.01.2024 ai nn. 2813/2051.

- **Altre trascrizioni**

Rettifica nominativo del 09.02.2024 repertorio 3771/2558 trascritto il 12.02.2024 ai nn. 9449/7029.

9.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna.

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio Fusari Sergio con sede in Milano MI che ha fornito le informazioni che seguono

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 46,019



10.1. Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile 1.000,00€

Spese condominiali non pagate negli ultimi anni anteriori alla data della perizia: 16.059,26€
somma per entrambi i lotti al consuntivo 2023.

Cause in corso: nessuna

Eventuali problematiche strutturali: nessuna

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.

10.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Nessuna

10.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

no

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è anteriore al 1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Milano MI e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

11.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune

- Domanda in sanatoria per opere edilizie del 29.03.1986 PG n.126689.

11.2. Conformità edilizia:

Lo scrivente ha identificato la domanda in sanatoria poiché riportata nell'atto di provenienza e confermata dal Comune con comunicazione del 17.05.2024.

Lo scrivente ha provveduto a inviare richiesta di accesso agli atti per poter visionare l'incartamento protocollata il 27.05.2024 con numero 2024/298494.

Successivamente lo scrivente ha sollecitato l'Ufficio preposto con comunicazioni mail del 19.06.2024, 27.06.2024 e 10.07.2024 ma ad oggi non c'è stato riscontro.

Lo scrivente produrrà un supplemento non appena il Comune darà la disponibilità per la visione dei documenti richiesti.

Rispetto alla planimetria catastale prodotta, che ragionevolmente coincide con quanto riportato negli atti di fabbrica, l'appartamento risulta conforme.

11.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme.



8 CONSISTENZA**12.1. 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/a 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 e manuale operativo della banca dati dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio: allegato 2 - Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare; versione 1.3 del 31.12.2008) come segue:

Destinazione	u.m.	Superficie lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
abitazione	mq	58,74	1,00	58,74
TOTALE		58,74		58,74
		mq lordi		mq commerciali

9 STIMA**13.1. 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 di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

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

13.2. Fonti d'informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 2° semestre 2023 zona: suburbana/GALLARATESE, LAMPUGNANO, TRENNO, BONOLA che dà quotazioni da 1.650,00€ a 2.000,00€
- valore di mercato sulla base dei prezzi di compravendita di altri immobili analoghi per ubicazione, età e qualità (2.500,00€ - 3.300,00€ al mq);
- valore di mercato dell'osservatorio immobiliare di Tecnocasa al 2023 (2.100,00€ - 2.500,00€ al mq).

13.3. Valutazione LOTTO 002

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq	Valore complessivo
abitazione	A4	58,74	2.500,00	€ 146.850,00
			Totale	€ 146.850,00



13.4. 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	€ 146.850,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia di vizi	€ 7.342,50
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale	€ 0,00
• Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita	€ 2.000,00

Prezzo base d'asta Lotto 001 al netto delle decurtazioni LIBERO € 137.507,50

Prezzo base d'asta Lotto 001 al netto delle decurtazioni OCCUPATO € 103.000,00

Nota: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Non locato

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Interamente pignorato.

Non divisibile avendo l'immobile un solo ingresso ed un solo bagno.

CRITICITA' DA SEGNALARE

Lo scrivente ha identificato la domanda in sanatoria poiché riportata nell'atto di provenienza e confermata dal Comune con comunicazione del 17.05.2024.

Lo scrivente ha provveduto a inviare richiesta di accesso agli atti per poter visionare l'incartamento protocollata il 27.05.2024 con numero 2024/298494.

Successivamente lo scrivente ha sollecitato l'Ufficio preposto con comunicazioni mail del 19.06.2024, 27.06.2024 e 10.07.2024 ma ad oggi non c'è stato riscontro.

Lo scrivente produrrà un supplemento non appena il Comune darà la disponibilità per la visione dei documenti richiesti.



Il sottoscritto Ing. Alberto Mariani dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo posta ordinaria.

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.

Con ossequio.

Milano li: 12/08/2024

l'Esperto Nominato

ALLEGATI

- 1) Elenco iscrizioni e trascrizioni;
- 2) Descrizione dei beni;
- 3) Fotografie;
- 4) Planimetrie catastale;
- 5) Report Agenzia Entrate;
- 6) Interrogazione contratto di locazione Agenzia Entrate;
- 7) Atto provenienza;
- 8) Visure storiche;
- 9) Certificato di matrimonio esecutato;
- 10) Certificato di residenza esecutato.

