

**Tribunale di Milano**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**RG 1201/2023**

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. Carlo Stefano Boerci**

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO: Unità immobiliare con cantina in Milano

Via Dante Chiasserini n. 11/A



Esperto nominato: Arch. Cristina Marchesi  
Albo Architetti di Milano n. 14694 – Albo C.T.U. Tribunale di Milano n. 13360  
e-mail



## INDICE SINTETICO

### Dati Catastali

#### Corpo A

Bene in Milano Via Dante Chiasserini n. 11/A

Categoria: **A3** [Abitazione]

Dati Catastali: Foglio: **66** Particella: **127** Sub.: **709**

### Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo occupato dall'esecutata

### Comproprietari

Nessuno

### Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 170.000,00



**LOTTO UNICO**

Unità immobiliare con cantina

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****CORPO A****1.1. Descrizione del bene**

Unità immobiliare sita al piano primo di un fabbricato condominiale ubicato in via Dante Chiasserini n. 11/A in Milano composto da due locali e servizi con annesso vano di cantina pertinenziale al piano interrato.

**1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato**

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di **piena proprietà** dell'immobile di:

██████████ nata a MILANO (MI) il ██████████ c.f. ██████████

**1.3. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue (all. N.1 - Catasto):**

██████████ nata a MILANO (MI) il ██████████ c.f. ██████████

proprietà per 1/1

dati identificativi: Foglio: **66** Particella: **127** Sub.: **709**

dati classamento: cat. A/3; classe 4; zona cens. 3- consistenza 4,5 vani; sup. catastale tot. 65 mq; sup. catastale escluse aree scoperte 65 mq, rendita € 604,25

indirizzo: Milano, VIA DANTE CHIASSERINI n. 11/A Piano 1-S1 dati derivanti da:

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/09/2004 Pratica n. MI0587518 in atti dal 17/09/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 77991.1/2004)

- FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 04/07/2003 Pratica n. 602806 in atti dal 04/07/2003 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 41319.1/2003) con cui sono stati soppressi i precedenti:

Foglio 66 Particella 127 Subalterno 1; Foglio 66 Particella 127 Subalterno 2; Foglio 66 Particella 127 Subalterno 3; Foglio 66 Particella 127 Subalterno 4; Foglio 66 Particella 127 Subalterno 5; Foglio 66 Particella 127 Subalterno 6; Foglio 66 Particella 127 Subalterno 7; Foglio 66 Particella 127 Subalterno 8

**1.4. Coerenze in contorno come da rogito:**

dell'abitazione: cortile comune al sub. 701, vano scala e pianerottolo comune al sub. 701, appartamento al sub. 708, e sottostante cortile

Salvo errori e come meglio in fatto ivi compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni, con i relativi oneri connessi, così come risulta dal titolo di provenienza.

della cantina: cantina al sub. 721, corridoio comune di accesso, sub. 720

Salvo errori e come meglio in fatto ivi compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni, con i relativi oneri connessi, così come risulta dal titolo di provenienza.

(All. N.1 Catasto: estratto di mappa, visura catastale storica, scheda catastale in atti al NCEU del 04/07/2003)

**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 Milano

**Caratteristiche zona:** Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto è ubicato Via Dante Chiasserini n. 11/A, zona periferica (BOVISASCA/AFFORI/P. ROSSI/COMASINA) nord della città

**Area urbanistica:** a traffico locale con sufficiente possibilità di parcheggio.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziale e di tipo industriale e artigianale

**Principali collegamenti pubblici:** sufficienti i collegamenti di mezzi pubblici di superficie (linee autobus 35, 82 e 41) e sotterranei (MM3 Affori la più prossima).

**Servizi offerti dalla zona:** sufficiente presenza nelle vicinanze di negozi per la distribuzione al dettaglio in tutti i principali settori merceologici, negozi, supermercati, uffici postali, centri sportivi e spazi verdi. Si segnala la presenza di numerosi parchi in zona



### 2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 8 – Rilievo fotografico)

Il bene oggetto della presente è parte di un fabbricato condominiale in Comune di Milano, in Via Dante Chiasserini n. 11/A, zona periferica nord della città, con carattere prevalentemente residenziale.

Il fabbricato condominiale, con accesso pedonale e carraio da Via Chiasserini, è costituito da un corpo di fabbrica con pianta rettangolare con affacci sul cortile circostante; consta di cinque piani fuori terra, compreso il piano terra, oltre ad un piano interrato adibito a cantine e con coperture a falde; complessivamente, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in condizioni di conservazione e manutenzione nella norma.

- Facciate: intonacate e tinteggiate di colore rosso scuro e grigio;



- portone accesso fabbricato: ad anta tripla a battente in alluminio e vetro in condizioni nella norma;
- rampa vano scala comune: in marmo in condizioni nella norma
- ascensore: presente
- servizio di portineria: assente
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni, dal sommario esame a semplice vista: nella norma

## 2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 8 – Rilievo fotografico)

### CORPO A- Abitazione

L'unità in oggetto è posta al piano primo del fabbricato con accesso da vano scala comune dotato di ascensore e con triplo affaccio su cortile interno, è risultata composta, al momento del sopralluogo, da locale ingresso/soggiorno/cottura, una camera, un piccolo ripostiglio ed un bagno finestrato dotato di antibagno con annesso un vano di cantina pertinenziale al piano interrato.

Internamente il bene dal sommario esame a semplice vista, si è presentato in stato di conservazione e manutenzione nella norma.

Per una descrizione più esaustiva si rimanda al rilievo fotografico all. N.8- Ril. fotografico.

N.B: Si segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato (in via esemplificativa ma non esaustiva mobili-lavabo, box doccia, split, porte, placchette imp. elettrico ecc.) potrebbe non essere disponibile all'immissione in possesso perché precedentemente asportato

### Abitazione

- esposizione: triplo affaccio su cortile interno;
- porta di accesso: di tipo blindato pannellata in legno sulle due facce in condizioni nella norma;
- infissi esterni: in alluminio con doppi vetri in condizioni datate in condizioni nella norma
- sistema di oscuramento: tapparelle in pvc;
- porte interne: tipo a battente in legno ed in legno in condizioni nella norma;
- pareti: normalmente tinteggiate; in ceramica in bagno e sulla parete cottura in condizioni nella norma;
- plafoni: normalmente tinteggiati;
- pavimenti: in piastrelle di ceramica in condizioni nella norma;
- impianto citofonico: presente;
- impianto elettrico: sottotraccia; non si sono rivenute le certificazioni si consiglia pertanto verifica;
- impianto idrico: sottotraccia;
- impianto termico: riscaldamento di tipo centralizzato a caloriferi
- acqua calda sanitaria: di tipo centralizzato con contabilizzatori;
- altezza dei locali: H mt 3,00 circa

### Cantina

- porta: in metallo in condizioni sufficienti;
- pavimenti: in piastrelle
- altezza del locale: H mt 2,40 circa

## 2.4. Certificazioni energetiche

### CORPO A



L'immobile oggetto della presente con impianto di riscaldamento centralizzato è risultato, a seguito di consultazione al CEER, sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica, in quanto scaduto per decorrenza dei termini.

Codice identificativo APE	1514601642409
Registrato il	22/10/2009
Valido fino a	22/10/2019
Note	APE scaduto per decorrenza dei 10 anni del deposito nel CEER
Indirizzo dell'edificio	Via Dante Chiasserini 11/A
Provincia e comune catastali	,

## 2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite.

## 3. STATO OCCUPATIVO

### 3.1. Detenzione del bene:

Il sopralluogo al bene è avvenuto il 09/07/2024.

La scrivente, in data 09/07/2024, si recava sul posto alla presenza del custode nominato e procedeva ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale del bene in oggetto con rilievo metrico, a vista e fotografico.

Il bene è risultato occupato dall'esecutata.

Si rimanda alla relazione del custode sul punto.

### 3.2. Esistenza contratti di locazione:

Dall'indagine effettuata presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate non risultano in essere contratti di locazione/comodato, per l'immobile in oggetto, a nome del debitore quale dante causa **(all. 3- Interrogazione Agenzia Entrate)**

*(Ispezione agenzia entrate e risposta dell'Ufficio competente, all. N.3 Interrogazione Agenzia Entrate)*

## 4. PROVENIENZA

Dalla documentazione allegata agli atti di causa e dal certificato notarile in atti, facente stato alla data del 20/02/2024, al quale si fa completo riferimento per le trascrizioni e iscrizioni, implementati dall'acquisizione del titolo di provenienza **(all. 4- Provenienze)** e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Milano 1, per nominativo e per immobile, alla data del 26/11/2024 **(all. 5-Ispezioni ipotecarie)** risulta quanto segue:

### 4.1. Attuale proprietà (al ventennio)

- ✓ Alla Sig. ra [REDACTED], esecutata, la piena proprietà del bene in oggetto è pervenuta per compravendita del Notaio Averoldi Giovanni del 26 settembre 2003 repertorio n. 94841/28037 e **trascritto a Milano 1 in data 10/10/2003 ai nn. 81784/54191** da [REDACTED] con sede in Milano C.F. [REDACTED]

Si rimanda al suddetto atto per conoscenza di tutto quanto in esso contenuto.

*(copia atto ricevuta dal notaio rogante + nota di trascrizione estratta dalla scrivente all. N. 4- Provenienze)*

## 5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla documentazione allegata agli atti di causa e dal certificato notarile in atti, facente stato alla data del 20/02/2024, al quale si fa completo riferimento per le trascrizioni e



iscrizioni, implementati dall'acquisizione del titolo di provenienza (**all. 4- Provenienze**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Milano 1, per nominativo e per immobile, alla data del 26/11/2024 (**all. 5-Ispezioni ipotecarie**) risulta quanto segue:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Nessuna

#### Misure Penali

Nessuna

- **Convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**

Nessuna

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

Nessuna

Eventuali note/osservazioni: nessuna

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, atto Notaio Averoldi Giovanni del 26 settembre 2003 repertorio n. 94842/28038, **iscritta a Milano 1 in data 10 ottobre 2003 ai nn. 81785/14995** a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED], per capitale di € 122.800,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 307.000,00, durata 20 anni, a carico di [REDACTED] nata a Milano in data [REDACTED] C.F. [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà sull'immobile oggetto della presente.

Debitore non datore di ipoteca: [REDACTED] nato a Davoli (CZ) in data [REDACTED]

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 02/01/2024 repertorio n. 33480, **trascritto a Milano 1 in data 20/02/2024 ai nn. 11194/8376** promosso da [REDACTED] con sede in Napoli C.F. [REDACTED] a carico di [REDACTED] nata a Milano in data [REDACTED] [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gravante sulla piena proprietà dell'immobile oggetto della presente.

*(Duplo Nota di trascrizione del pignoramento; all. 5-Ispezione ipotecaria)*

Si riporta, per completezza d'informazione, la presenza del seguente Pignoramento antecedente a quello oggetto della presente seppur sia stato estinto per rinuncia agli atti.

Pignoramento del 18/10/2012 rep. 19917/2012, **trascritto a Milano 1 in data 10/12/2012 ai nn. 61879/44576** promosso da [REDACTED] con sede in Milano C.F. [REDACTED] a carico di [REDACTED] nata a Milano in data [REDACTED] [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gravante sulla piena proprietà dell'immobile oggetto della presente

*(Provvedimento di estinzione; all. 5-Ispezione ipotecaria)*



- **Altre trascrizioni**

Nessuna

Eventuali note/osservazioni: nessuna

- **Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti**

Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie per nominativi e per immobile alla data del 26/11/2024 (**all. 5-Ispezione ipotecaria**) e rispetto al certificato notarile in atti non ha rilevato ulteriori formalità/gravami.

*(ispezione Agenzia Territorio Milano 1 mediante servizio di consultazione telematica per nominativo e per immobile + sintetico e note estratte dalla scrivente, all. N.5-Ispezione ipotecaria)*

## 6. DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

La scrivente ha provveduto a richiedere a mezzo mail all'amministrazione del condominio, la posizione debitoria per l'immobile in oggetto, relativa all'anno in corso e all'anno solare precedente, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, copia del regolamento condominiale, indicazioni dei millesimi dell'unità, eventuali presenze morosità condominiali (oltre a quelle per l'unità), eventuale presenza del CIS, se per il Condominio è stata effettuata la verifica della salubrità dell'acqua e verifica di assenza di legionella come da Dlgs del 18/02/2023 e, nel caso, quale è il risultato; eventuali problematiche strutturali, eventuale presenza di eternit, indicazioni circa la presenza o meno di cause in corso anche con l'unità in oggetto, eventuali interventi di manutenzione straordinaria, eventuali altre informazioni da riportare all'eventuale futuro acquirente.

### 6.1. Spese di gestione condominiale

Si riporta, come da riscontro con documentazione allegata ricevuta sempre a mezzo mail, in data 27/11/2024, dall'amministratore, alla cui lettura si rimanda (**all. 6- Informazioni condominiali**), quanto segue:

**Spese scadute:**

- le spese non pagate per l'anno 2023/2024 ammontano ad €. 2.898,94
- le spese non pagate per l'anno 2022/2023 ammontano ad €. 3.304,11

**Spese di gestione:**

**Spese medie annue:** Euro 3.000,00 euro circa (come desunte);

**millesimi:**

"proprietà/generali/riscaldamento 43.59

ascensore 28.31

consumo riscaldamento e acqua calda con contabilizzazione"

Si riporta inoltre (risposte amministratore in rosso) quanto segue:





Per il resto le rispondo a fianco della sua:

se per caso sono in corso cause condominiali/private di qualche tipo; NO

- se l'unità pignorata è per caso oggetto di problematiche condominiali o con i vicini: NO

- se per il fabbricato vi sono in programma interventi di manutenzione straordinaria: NO

- se per caso nel fabbricato, se di sua conoscenza, è presente eternit/amianto (ad esempio coibentazioni tubature cantine/solai, copertura tetto, ecc..) e nel caso se sono in programma interventi

- copia delle certificazioni di conformità degli impianti condominiali, qualora presenti e se in Vostro possesso. NO

- copia del Certificato di idoneità statica (CIS), se redatto; NO

- se per il Condominio è stata effettuata la verifica della salubrità dell'acqua e verifica di assenza di legionella come da Dlgs del 18/02/2023 e, nel caso, quale è il risultato analisi fatta risultano conforme

- Licenza Edilizia e Licenza di occupazione/Certificato di Abitabilità per il fabbricato se in Vostro possesso. non ho nulla a mie mani

Si allega infine il Regolamento di Condominio alla cui lettura si rimanda

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 delibera

*(mail di richiesta all'amministratore del condominio, mail di risposta, Regolamento di Condominio + allegati; all. N.6- Informazioni condominiali)*

#### **6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali**

Si rimanda al Regolamento di Condominio

#### **6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili**

Si

### **7. REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE**

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di Milano in TUC- Tessuti di consolidamento urbano ARU- Ambiti di Rinnovo Urbano (Art. 23) ed Ambiti di rigenerazione ambientale (Art. 15. 3 NAP dr)

#### **7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. N. 7- Pratiche edilizie):**

Il fabbricato di cui è parte l'immobile oggetto della presente è stato edificato a seguito di Opere di Risanamento Conservativo del preesistente compendio a destinazione artigianale, posteriore al 1° settembre 1967 di cui si riportano i seguenti titoli: (come indicati nel titolo di provenienza ed in altri titoli telematici recenti estratti dalla scrivente relativi ad unità del medesimo fabbricato):

- autorizzazione edilizia rilasciata dal Comune di Milano in data 4 settembre 1990, n. 38 (per demolizione del complesso industriale preesistente);

- concessione edilizia rilasciata dal Comune di Milano in data 28 novembre 1990 n. 1588, atti municipali 201447/23443/90 e successive varianti;

o Autorizzazione edilizia rilasciata dal Comune di Milano in data 11 dicembre 2002, n. 553/02,



atti municipali n. 57176/62/2002 (per opere di risanamento conservativo sull'intero fabbricato), in relazione alla quale è stata data comunicazione di inizio lavori in data 20 dicembre 2002, atti municipali n. 49513176/71612/02;

N.B: si riporta che, ad oggi, nonostante numerosi solleciti, gli uffici preposti non hanno ancora evaso le richieste (Istanze accesso atti) relativa alla visione delle pratiche richieste; che solo in data 27/11/2024 il Comune ha inviato richiesta di pagamento per la scansione di parte dei titoli richiesti (Autorizzazione del 2002 con la quale il compendio assume gli attuali identificativi a residenziale); pagamento immediatamente effettuato ed inviato al Comune; che nonostante sollecito di ricezione delle pratiche digitali, ad oggi, nulla è stato inviato alla scrivente.

Alla data della presente, pertanto, la scrivente non può riportare la conformità edilizia. Con riserva di integrazioni qualora gli uffici preposti riscontrino l'istanza non ancora evasa, anche in relazione ad eventuali aggiornamenti importi/oneri edilizi per eventuali difformità.

N.B: da diversi mesi gli uffici hanno iniziato una operazione di scansione delle pratiche edilizie presenti nei loro archivi e per tali pratiche, che vengono trasmesse dietro pagamento di volta in volta deciso dagli uffici stessi a seconda della quantità degli allegati, gli stessi non consentono la visione cartacea sul posto di tali pratiche.

*(solleciti di evasione e pagamenti effettuato per ricezione fascicoli digitali non ancora ricevuti; all. N.7-Pratiche edilizie)*

## 7.2. Conformità edilizia + 7.3 Conformità catastale:

Alla data del sopralluogo (09/27/2024) il bene in oggetto è risultato sostanzialmente corrispondente all'ultima scheda catastale in atti del 04/07/2003 (tenendo conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta).

- Si ricorda che non si è potuto verificare la conformità edilizia del bene rispetto a quanto rappresentato nei titoli autorizzativi (ved. punto 7.1).

Con riserva di integrazioni qualora gli uffici preposti riscontrino le istanze non ancora evase, anche in relazione ad eventuali aggiornamenti importi/oneri edilizi per eventuali difformità.

## 8. 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:

destinazione CORPO A	U.M.	sup. lorda circa	coeff.	superficie omogeneizzata
unità imm. P.1	mq.	64,0	100%	64,0
cantina P.S1	mq.	3,4	25%	0,9
		<b>67,4</b>		<b>64,9</b>
		mq. lordi		<b>mq. commerciali arrof. 65,00 mq</b>



Note: ovviamente dovendosi tenere conto delle sempre possibili inesattezze tecniche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta (tolleranza di approssimazione delle schede e del rilievo del 2/3 % ininfluyente ai fini della stima).

Si ricorda che il bene viene venduto a corpo e non a misura

## 9. STIMA

### 9.1. Criterio di stima:

La sottoscritta esperta, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, della tipologia dell'intero compendio, dell'esposizione e del piano, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle destinazioni urbanistiche dei beni, della conformità edilizia e catastale, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico – comparativo che risulta all'attualità il più affidabile per individuare il più probabile valore di mercato dei beni in esame, stimati come oggetto di trattazione per la vendita.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato peraltro 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 d'informazione e parametri estimativi

Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella microzona per tipologie consimili e nel medesimo fabbricato, portale aste tribunale di Milano per immobili in zona; borsinoimmobiliare.it;

Osservatori del mercato di Milano:

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) 1° semestre 2024– zona D32– Periferica/BOVISASCA, AFFORI, P. ROSSI, COMASINA
- valori immobili compravenduti recentemente nel medesimo fabbricato - titoli telematici estratti da Sister Agenzia Entrate

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, la scrivente ritiene assegnare alla proprietà dell'unità immobiliare descritta nella presente relazione, valutata per la sua attuale, intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie; nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentata all'ispezione peritale, tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta e della particolarità di una vendita giudiziaria. (esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice e sommario sopralluogo visivo, nei limiti del mandato ricevuto) con le eventuali spese tecniche di regolarizzazione edilizia/catastale e le eventuali spese condominiali insolute relative ai soli ultimi due anni di esercizio aggiornate rispetto alla data di aggiudicazione (decreto di trasferimento) a carico dell'acquirente, il seguente più probabile valore venale attuale a corpo e non a misura:

### 9.3. Valutazione:



Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale circa	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione economica	A3	65,0	€ 2.850,00	€ 185.250,00

**€ 185.250,00**

#### 9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito.

##### LOTTO UNICO

• Valore	€ 185.250,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi:	-€ 9.262,50
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	€ 0,00
• Spese condominiali insolute importi relativi all'anno in corso e precedente come ricevute dall'amministratore	-€ 6.200,00
	€ 169.787,50

<b>Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni LIBERO</b>	<b>€ 170.000,00</b> <b>arrotondato</b>
Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni OCCUPATO (non ricorre il caso)	€ 0,00

N.B.: Si ricorda 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 delibera

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

Non ricorre il caso

#### 11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non ricorre il caso

#### 12. CRITICITA' DA SEGNALARE

/



La sottoscritta Arch. Cristina Marchesi dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia alle parti.

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

Con osservanza  
Milano, 29/11/2024

l'Esperto nominato  
arch. Cristina Marchesi

**ALLEGATI**

**Allegati N.1- Catasto**

estratto di mappa, visura catastale storica, scheda catastale in atti al NCEU

**Allegati N. 2-Relazione notarile in atti**

Relazione notarile in atti

**Allegati N. 3- Interrogazione Agenzia Entrate**

Ispezione agenzia Entrate e risposta dell'Ufficio competente

**Allegati N. 4- Provenienze**

copia titolo di provenienza e nota di trascrizione

**Allegati N. 5-Ispezioni ipotecarie**

ispezione Agenzia Territorio Milano 1 mediante servizio di consultazione telematica per nominativo e per immobile + sintetico e Duplo Nota di trascrizione del Pignoramento

**Allegati N. 6- Informazioni condominiali**

mail di richiesta all'amministratore del condominio, mail di risposta + Regolamento di condominio e allegati

**Allegati N. 7- Pratiche edilizie**

solleciti di evasione e pagamenti effettuato per ricezione fascicoli digitali non ancora ricevuti

**Allegati N. 8 – Rilievo fotografico**

Fotografie esterne ed interne

