

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

CONDOMINIO "SILVIA" – TREZZANO SUL NAVIGLIO

contro
OMISSIS

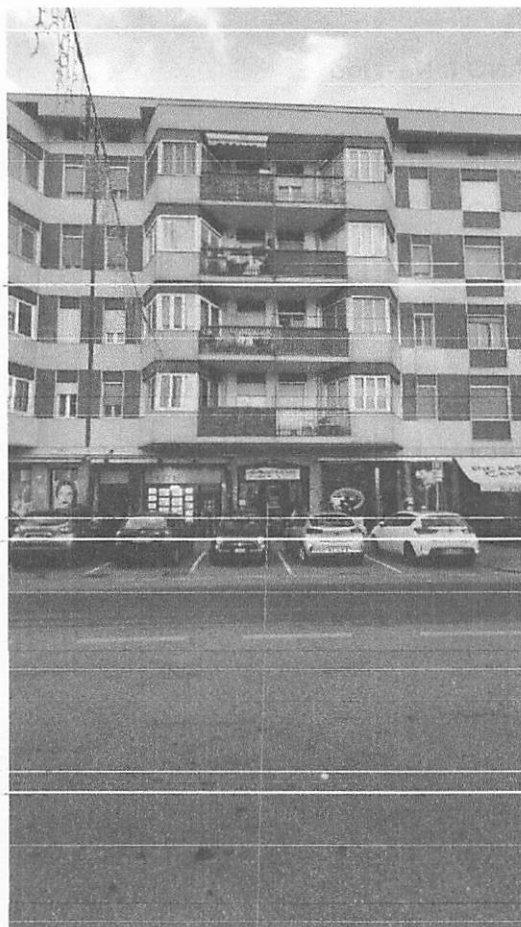
RG 130/2024

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. ssa SILVIA VAGHI**

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

Unità immobiliari in TREZZANO SUL NAVIGLIO (MI) – PIAZZA SAN LORENZO n. 5

LOTTO UNICO– negozio scala u - piano T– **fig. 6, part 339, sub 8**



NEGOZIO INGRESSO VIA GARIBALDI (al catasto al civico: PIAZZA S. LORENZO, 5)



INDICE SINTETICO

DATI CATASTALI

LOTTO UNICO:

Corpo A: NEGOZIO PIANO T

Bene in TREZZANO SUL NAVIGLIO (MI) – PIAZZA SAN LORENZO n. 5 Piano T

Categoria: C/1 [Negozi e botteghe]

Dati Catastali: foglio 6, particella 339, subalterno 8

NOTA BENE: L'INGRESSO DEL NEGOZIO E' SU VIA GARIBALDI

STATO OCCUPATIVO

Corpo A: NEGOZIO PIANO T: al sopralluogo occupato con titolo.

CONTRATTI DI LOCAZIONE IN ESSERE

Corpo A: NEGOZIO PIANO T: Da un'indagine eseguita presso l'Agenzia delle Entrate, Anagrafe tributaria, risulta un contratto di locazione in essere per l'immobile di cui all'oggetto, antecedente alla data del pignoramento.

COMPROPRIETARI

Corpo A: NEGOZIO PIANO T: Nessuno

PREZZO AL NETTO DELLE DECURTAZIONI

Corpo A: NEGOZIO PIANO T

da liberi: € 69.000,00

da occupati: € 55.000,00



Beni in TREZZANO SUL NAVIGLIO (MI) – Piazza S. Lorenzo, 5

LOTTO UNICO: A: NEGOZIO PIANO T- FG. 6, PART. 339, SUB 8

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

LOTTO UNICO:

CORPO A: NEGOZIO PIANO T - FG. 6, PART 339 – SUB 8

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Trezzano Sul Naviglio (Mi) – Piazza San Lorenzo n. 5 Piano T, negozio posto al piano terra composto da due locali oltre servizi (negozio, retro/magazzino, bagno con antibagno).

NOTA BENE: L'ingresso al negozio avviene da Via Garibaldi

1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento del 17.01.2024 gravante sulla quota di 1/1 di proprietà dell'immobile di OMISSIS.

Con sede in Trezzano Sul Naviglio – Via G. Garibaldi, 11 – regime/ (all. 1,2,3,4)

GRAVA SUL SUB 8

Eventuali comproprietari: nessuno

1.3. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Trezzano Sul Naviglio (Mi) come segue (all. 8,9)

Intestato: OMISSIS, piena proprietà per 1/1

dati identificativi: foglio 6, particella 339, subalterno:8

dati classamento: cat. C/1; classe 9; consistenza 32 MQ; sup. catastale 46 mq; rendita € 991,60

indirizzo: Comune di TREZZANO SUL NAVIGLIO (MI), PIAZZA S. LORENZO, n. 5 Piano T;

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

1.4. Coerenze

Del NEGOZIO: NORD Via Garibaldi, SUD cortile, EST altra unità, OVEST altra unità;

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

Nessuna.

1 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona

In Comune di TREZZANO SUL NAVIGLIO (Mi)

Fascia/zona: centrale: TREZZANO SUL NAVIGLIO CENTRO

Destinazione: commerciale



Tipologia prevalente: abitazioni di tipo economico/civile/ esercizi commerciali

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

Servizi offerti dalla zona: esercizi commerciali

Principali collegamenti pubblici di superficie: autobus 327, fermata Via Dante/Via Bramante a circa 50 m.

Collegamento alla rete autostradale: a 12,2 km. dall'autostrada A7.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Il fabbricato in cui è situata l'unità oggetto di pignoramento è stato costruito con NULLA OSTA PER ESECUZIONE LAVORI EDILI N. 270 rilasciato dal Comune di Trezzano sul Naviglio in data 1 Giugno 1963 a nome - Variante N. 574/270 in data 15 Gennaio 1966 e Abitabilità n. 270 in data 13 Giugno 1965.

L'unità oggetto di pignoramento **NEGOZIO - FG. 6, PART 339 - SUB 8** è situata al piano terra con ingresso da Via Garibaldi, nella periferia Ovest di Milano, in comune di Trezzano Sul Naviglio, zona centrale, in P.zza San Lorenzo, 5 come civico, ma effettivamente su Via Garibaldi.

La facciata della palazzina è in intonaco tinteggiato, i serramenti sono in alluminio/legno con tapparelle in plastica in ferro.

L'ingresso all'unità immobiliare avviene da Via Garibaldi attraverso una porta a battente in alluminio e vetro che conduce al negozio.

- struttura: travi e pilastri in cemento armato con tamponamenti in laterizio;
- facciate: rivestite in intonaco;
- accesso: porta in alluminio e vetro;
- servizio di portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni: discrete.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 13 fotografie)

CORPO A: NEGOZIO PIANO T - FG. 6, PART 339 - SUB 8

Negoziato posto al piano T, composto da due locali oltre servizi (negoziato, retro/magazzino, bagno con antibagno).

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è situata al piano terra.

Il bene pignorato è costituito da:

NEGOZIO PIANO T - FG. 6, PART 339 - SUB 8

PIANO TERRA NEGOZIO

- esposizione: a nord ;
- pareti: intonacate e tinteggiate, in parte rivestite in ceramica nei bagni;
- pavimenti: in piastrelle;
- infissi esterni: in alluminio con vetrocamera;
- porta di accesso: in alluminio e vetro;
- porte interne: tipo a battente in legno;
- sistema di oscuramento: non presente;
- impianto citofonico: non presente;



- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico: riscaldamento centralizzato;
- acqua calda sanitaria: non presente;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, water;
- impianto di condizionamento: presente a split;
- altezza dei locali: cm 395 circa;
- condizioni generali: scarse.

2.4. Breve descrizione della zona

L'unità immobiliare è situata nella periferia Ovest di Milano, in comune di Trezzano Sul Naviglio, zona centrale, in Piazza San Lorenzo, 5, ingresso da Via Garibaldi. Il quartiere è costituito da palazzi ad uso residenziale/commerciale di 6/8 piani fuori terra. Le condizioni del quartiere si possono definire normali.

Caratteristiche zona: CENTRALE

Area urbanistica: mista a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: NESSUNO.

Servizi offerti dalla zona: ESERCIZI COMMERCIALI (NORMALE)

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: NESSUNO.

Attrazioni paesaggistiche: NESSUNA.

Attrazioni storiche: NESSUNA.

Principali collegamenti pubblici: autobus 327, fermata Via Dante/Via Bramante a circa 50 m.

2.5. Certificazioni energetiche:

CORPO A: NEGOZIO PIANO T - FG. 6, PART 339 – SUB 8

Il negozio risulta censito al catasto energetico – APE VALIDO FINO AL IN DATA 15.01.2030

Classe energetica: E – 298,24 kWh/mq anno (all.16)

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite dall'esecutato e non reperite.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non fornite né dall'esecutato, né dall'Amministratore e non reperite.

3. STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene:

CORPO A: NEGOZIO PIANO T - FG. 6, PART 339 – SUB 8

Al momento del sopralluogo, effettuato il 17/12/2024, è stato possibile accedere ai beni grazie alla affittuaria, che ha dichiarato che il negozio è occupato dalla stessa, in forza di contratto di locazione n. 475 serie 3t registrato il 30/01/2020 presso l'ufficio territoriale di Lodi con cadenza mensile.

3.2. Esistenza contratti di locazione: (all.10)

CORPO A: NEGOZIO PIANO T - FG. 6, PART 339 – SUB 8

Da un'indagine eseguita presso l'Agenzia delle Entrate, Anagrafe tributaria, risulta un



contratto di locazione in essere registrato in data 30/01/2020 presso l'U.T. MI 5 di LODI al n. 475 serie 3T /3T/2017, per l'immobile di cui all'oggetto avente quale dante causa l'esecutato.

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 02/01/2020, con cadenza mensile.

Registrato a MI 5 LODI in data 30/01/2020 al n. OMISSIS serie 3T

Tipologia contratto: 6+6, scadenza 31/12/2025, rata mensile pari a €. 700,00 per un totale di €. 8.400,00/anno

Data di rilascio: 31/12/2025 rinnovabile

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento.

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

Note: Il Canone di locazione viene considerato vile se inferiore di 1/3 al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni.

Nel caso in questione se consideriamo un affitto €/mq/anno pari a €. 70 (derivante dall'applicazione di una **percentuale del 4% al valore del prezzo al mq di €.1.750, 00** per immobili di pari caratteristiche) si ottiene un valore di canone di affitto pari a €. 70 x mq 46 = €. 3.220,00 euro/anno di canone di affitto, di molto inferiore rispetto a quanto stipulato in contratto (pari a €. 8.400,00)

Se consideriamo un affitto €/mq/anno pari a €. 95 (derivante dall'applicazione della media valore del canone di affitto secondo il **borsino immobiliare** per immobili simili da €. 90/mq/anno a €. 100/mq/anno) si ha €. 95 x mq 46 = €. 4.370,00 euro/anno di canone di affitto, inferiore a quanto stipulato in contratto (pari a €. 8.400,00).

Se si prende il **valore indicato dall'Agenzia delle Entrate OMI** pari a €. da 7,70 a 11,40/mq/mese considerando come valore il valore medio di €. 9,55/mq/mese si ottiene un canone di locazione pari a €. 9,55 x 46 mq = 440,00 €/mese inferiore a quanto stipulato in contratto (€. 700,00 mese).

4. PROVENIENZA

4.1. Attuali proprietari (all. 3,5)

CORPO A: NEGOZIO PIANO T - FG. 6, PART 339 – SUB 8

OMISSIS, proprietà per la quota di 1/1, dal 08.03.2012 ad oggi (attuale proprietario).

in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA Notaio Vincenzo Ialenti di Trezzano Sul Naviglio in data 08/03/2012 rep nn. OMISSIS trascritto a Milano 2 in data 19/03/2012 ai nn. OMISSIS

4.2. Precedenti proprietari (all. 3,6)

- **OMISSIS**, in forza ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' Notaio Vincenzo Ialenti di Trezzano Sul Naviglio in data 08/03/2012 rep nn. OMISSIS trascritto a Milano 2 in data 9/03/2012 ai nn. OMISSIS, **dal 08.03.2012 al 08.03.2012**
- **OMISSIS**, in forza CERTIFICATO DI DENUNCIA DI SUCCESSIONE in data 26/07/2010 rep nn. OMISSIS trascritto a Milano 2 in data 28/09/2010 ai nn. OMISSIS, **dal 26.07.2010 al 08.03.2012**
- **OMISSIS**, in forza SUCCESSIONE TESTAMENTARIA in data 15/09/2010 rep nn. OMISSIS trascritto a Milano 2 in data 20/09/2010 ai nn. OMISSIS, **dal 15.09.2010 al 26.07.2010**
- **OMISSIS**, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA Notaio Giovan Giuseppe Cortese di Milano in data 10/02/2000 rep nn. OMISSIS trascritto a Milano 2 in data 24/02/2000 ai nn. OMISSIS, **dal 10.02.2000 al 26.07.2010**

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dal certificato ipotecario ventennale in atti alla data del 15.02.2024 –, implementato dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano, sia per nominativi, sia



per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio (all. 3,4) alla data del 23.10.2024 si evince:

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**
.....

Eventuali note/osservazioni:

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

▪ **ISCRIZIONI**

CORPO A: NEGOZIO PIANO T - FG. 6, PART 339 – SUB 8

~~Ipoteca volontaria~~ iscritta il 19/03/2012 ai nn OMISSIS
derivante da: 0176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO in data
08/03/2012 – rep. OMISSIS
a favore UNICREDIT S.P.A. con sede in Roma c.f. 00348170101
contro OMISSIS, per la quota di 1/1 di piena proprietà
Importo ipoteca € 252.960,00 di cui € 126.480,00 di capitale
durata del vincolo 15 anni
~~Grava sul sub 8 per la quota di 1/1 di piena proprietà~~

• **PIGNORAMENTI**

CORPO A: NEGOZIO PIANO T - FG. 6, PART 339 – SUB 8

Pignoramento del 17/01/2024 rep. OMISSIS trascritto il 07/02/2024 ai nn. OMISSIS contro OMISSIS, per la quota di 1/1 di piena proprietà.

• **Altre trascrizioni**

5.3. Eventuali note/osservazioni:

Da un'indagine esperita presso la cancelleria Civile del Tribunale di Milano NON risultano altri procedimenti immobiliari pendenti su OMISSIS, sugli stessi immobili.

6. CONDOMINIO : DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'immobile è amministrato dall'Arch. Antonio Guido – Via A. Ceriano, 19 – Milano - tel.02.45.32.90.74, email : arch.guido@yahoo.it che ha fornito le informazione che seguono (all. 14)



CORPO A: NEGOZIO PIANO T - FG. 6, PART 339 – SUB 8

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 8,563

Millesimi di riscaldamento: 7,071

6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 novembre al 31 ottobre e che le somme sono state arrotondate.

CORPO A: NEGOZIO PIANO T - FG. 6, PART 339 – SUB 8

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2024/2025: € 1.900,00 circa

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 0

Eventuali spese straordinarie già deliberate con delibera del / gravanti sull'immobile: nessuna

REGOLAMENTO CONDOMINIALE: allegato

Cause in corso: nessuna

Eventuali problematiche strutturali: /

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

nessuno

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

CORPO A: NEGOZIO PIANO T - FG. 6, PART 339 – SUB 8

SI: l'unità E' accessibile ai disabili poiché il negozio è al piano terra.

7. VERIFICA REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Il fabbricato in cui è situata l'unità oggetto di pignoramento è stato costruito con NULLA OSTA PER ESECUZIONE LAVORI EDILI N. 270 rilasciato dal Comune di Trezzano sul Naviglio in data 1Giugno 1963 a nome Variante N. 574/270 in data 15 Gennaio 1966 e Abitabilità n. 270 in data 13 Giugno 1965.

Da interrogazione del PGT online <http://www.pim.mi.it/pgtonline/>, il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Trezzano sul Naviglio in ZONA PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE – EDIFICI ESISTENTI

La destinazione d'uso residenziale è compatibile con detto strumento urbanistico generale.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli: NON VINCOLATO

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di TREZZANO SUL NAVIGLIO (all. 12):



- NULLA OSTA PER ESECUZIONE LAVORI EDILI N. 270 rilasciato dal Comune di Trezzano sul Naviglio in data 1Giugno 1963 a nome MIRABELLO S.P.A.
- Variante N. 574/270 in data 15 Gennaio 1966
- Abitabilità n. 270 in data 13 Giugno 1965

7.2. Conformità edilizia:

CORPO A: NEGOZIO PIANO T - FG. 6, PART 339 - SUB 8

Al sopralluogo l'unità NON risultava conforme alla planimetria allegata all'ultima pratica edilizia, Variante N. 574/270 in data 15 Gennaio 1966, **per quanto riguarda la disposizione dei locali, poiché manca il tavolato con porta che divide il fronte negozio dal retro negozio/magazzino.**

Gli abusi potrebbero essere sanabili, per quanto riguarda la demolizione del tavolato interni con porta, mediante:

Pratica edilizia **CILA IN SANATORIA** per manutenzione straordinaria - diversa distribuzione di spazi interni.

Descrizione delle opere da sanare: demolizione tavolato con porta.

CILA SANZIONE AMMINISTRATIVA: € 1.000,00

ONORARIO PROFESSIONISTA: €. 1.500,00

Costi stimati: € 2.500,00

7.3. Conformità catastale

CORPO A: NEGOZIO PIANO T - FG. 6, PART 339 - SUB 8

Al sopralluogo l'unità NON risultava conforme alla scheda catastale depositata in data 05.10.1965, poiché **manca il tavolato con porta che divide il fronte negozio dal retro negozio/magazzino.**

Le difformità consistono in: demolizione abusiva del tavolato con porta a creazione un unico locale fronte/retro.

Sono regolarizzabili mediante:

Doca per diversa distribuzione di spazi interni

Descrizione delle opere da sanare: diversa distribuzione di spazi interni

Costi stimati: € 1.500,00

8. CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

Nel calcolo della superficie commerciale si è tenuto conto della RACCOLTA USI n. 9 del 5-1-2010 tenuta dalla C.C.I.A.A. della provincia di Milano - COMMISSIONE PROVINCIALE "USI" nonché dell'allegato "C" al D.P.R. n. 138/'98 ragguagliando le superfici secondo le percentuali come di seguito riportate.

La superficie di riferimento è stata ottenuta considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino con altri alloggi o parti comuni e al 50% nel caso contrario. I balconi vengono calcolati al 25% mentre le altre pertinenze (cantine, soffitte, lastrici solari, terrazzi, etc.) hanno un coefficiente compreso tra il 5% ed il 25% a seconda della loro dimensione e del relativo grado di comodità rispetto all'unità principale.



La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata, quindi, calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma Uni 10/50 e allegato C al DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

CORPO A: NEGOZIO PIANO T - FG. 6, PART 339 – SUB 8

DESTINAZIONE	U.M.	SUP. LORDA	COEFF.	SUPERFICIE OMOGENEIZZATA
negozio P.T.	mq	46,0	100%	46,0
TOTALE		46,0		46,0
		mq. Lordi		mq commerciali

9. STIMA

9.1. 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 (**criterio sintetico-comparativo a valore 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.

9.2. Fonti d'informazione e parametri estimativi

- **AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI** (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

1° semestre 2024 – zona B1 –: TREZZANO SUL NAVIGLIO - CENTRO

quotazioni di **negozio** da € 1.250,00/mq. a € 1.850,00/mq.

locazione da € 7,7/mq/mese a € 11,4/mq/mese

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 1° semestre 2024

Comune: Trezzano sul Naviglio

Fascia/Zona: CNETRO

Valore mercato prezzo **negozio** min. 1.250,00 / prezzo max. 1.850,00 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. € 7,7 / prezzo max. € 11,4 (Euro/mq x mese)

- **TeMA MILANO**

Periodo: 1° semestre 2024

Zona: TREZZANO SUL NAVIGLIO - CENTRO

valore di compravendita **negozio** prezzo min. 1.500,00 / prezzo max. 2.000,00. (Euro/mq)



valore di locazione prezzo min. 90,00 / prezzo max. 100,00 (Euro/mq/anno)

- eventuali immobili analoghi venduti nel periodo: **agenzie immobiliari** €. 1.490,00 – 2.000,00, locazione €. 750,00 – 1.500,00
- Borsino immobiliare nazionale: negozi €. 1.113,00-1.591,00 (media €. 1.352,00),

9.3. Valutazione:

CORPO A: NEGOZIO PIANO T - FG. 6, PART 339 – SUB 8

DESCRIZIONE	CAT. CATASTALE	SUP. COMMERCIALE	VALORE MQ	VALORE COMPLESSIVO
negozio	C/1	46,0	€ 1.750,00	€ 80.500,00
TOTALE			€	80.500,00

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

CORPO A: NEGOZIO PIANO T	€ 80.500,00
riduzione del 5% per assenza di garanzia per vizi	€ 4.025,00
spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative	€ 4.000,00
rimborso forfettario eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita	€ 3.800,00
TOTALE	€ 68.675,00
Prezzo base dell'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni : LIBERO	€ 69.000,00
	arrotondato
Prezzo base dell'asta LOTTO 1 al netto delle decurtazioni : OCCUPATO	€ 55.000,00

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

Non sussiste il caso

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non sussiste il caso

12. CRITICITA' DA SEGNALARE

Non sussistono eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura.

La scrivente dà atto che nella predisposizione della presente relazione di stima ha utilizzato il modello reperibile al sito Internet del Tribunale:



https://www.tribunale.milano.it/index.phtml?Id_VMenu=195.

Si richiama integralmente all'interno della presente relazione tutto quanto ad essa allegato – come anche elencato in calce alla presente - da intendersi qui integralmente riportato e trascritto.

Si precisa che il valore commerciale in questa sede stimato è da considerare come il più probabile valore di mercato dell'immobile libero, a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, richiamato integralmente all'interno della presente relazione tutto quanto riportato, direttamente ed indirettamente, nei titoli di provenienza dei beni nonché nel Regolamento di Condominio.

La presente relazione è resa strettamente e limitatamente sulla scorta dei documenti depositati in atti nonché dei documenti/informazioni, anche solo verbali e/o acquisite anche via Internet da siti ritenuti attendibili dalla scrivente in relazione al mandato e di cui si allegano alla presente quelli ritenuti più opportuni e non risponde di eventuali omissioni nei riferimenti resi e/o documenti non fatti visionare dalle pubbliche amministrazioni interessate anche in relazione alle restrizioni imposte dalla normativa che regola l'accesso agli atti amministrativi della Pubblica Amministrazione - cui si rimanda - da parte dei competenti uffici pubblici in relazione al mandato.

Si demandano in ogni caso gli interessati per eventuali ulteriori approfondimenti diretti e con proprio tecnico di fiducia in relazione ai propri interessi non essendo possibile l'allegazione completa di tutto quanto qui possa essere d'interesse.

In particolare si precisa che la legittima titolarità del diritto sui beni qui esaminati in capo all'esecutato è stata documentata dalla documentazione ipotecaria e catastale qui allegata ed inoltre si fa presente che **la eventuale rivendita del bene eventualmente acquistato all'asta sarà assoggettata alle maggiori limitazioni** – ad esempio relative alla regolarità catastale, edilizia, ambientale, civilistica, amministrativa in generale e dal punto di vista dell'idoneità statica – previste per legge nelle compravendite ordinarie di beni immobili.

Il sottoscritto Arch. Isabella Tangari 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 13/01/2025

l'Esperto Nominato

Dott. Arch. Isabella Tangari

ALLEGATI

- all. 1. atto di pignoramento nn.729/2024 del 17/01/2024
- all. 2. nota di trascrizione nn. 14948/10594 del 07/02/2024
- all. 3. certificato ipotecario ventennale – 15.02.2024
- all. 4. ispezioni ipotecarie del 23/10/2024
- all. 5. atto di provenienza 2012
- all. 6. atto di provenienza ante ventennio 2000
- all. 7. estratto di mappa part. 339
- all. 8. visura catastale sub 8

