

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG 1256/2022

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

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO

Unità immobiliare in Pioltello (MI) - Piazza Giuseppe Garibaldi n. 16



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Bene in: Pioltello (MI) - Piazza Giuseppe Garibaldi, 16

Categoria: A/3 [Abitazione economica]

Dati Catastali: **foglio 9, particella 202, subalterno 11**

Stato occupativo

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Contratti di locazione in essere

Non risulta presente alcun un contratto di locazione ad uso residenziale registrato presso l'Agenzia delle Entrate.

Comproprietari

Nessuno.

Prezzo al netto delle decurtazioni

LOTTO 001 (da libero): € 60.000,00



LOTTO 001**(Appartamento al secondo piano e solaio di pertinenza al sesto piano sottotetto)****1 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Pioltello in piazza Giuseppe Garibaldi n. 16, appartamento al secondo piano della superficie commerciale di **52,50 mq** composto da un corridoio, un soggiorno, una cucina, una camera, un bagno e un balcone; l'unità possiede un solaio di pertinenza al sesto piano sottotetto. All'appartamento si accede direttamente dalla strada, in piazza Giuseppe Garibaldi al numero civico 16, dopo aver attraversato l'androne comune.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

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

1.3. Identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Pioltello (All. 2)

Intestati: XXX

Proprietà: 1/1.

Dati identificativi: Foglio 9, particella 202, subalterno 11.

Dati classamento: categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 53 mq, superficie catastale totale aree scoperte 52 mq, rendita catastale € 299,55.

Indirizzo: Piazza Giuseppe Garibaldi n. 16, piano 2-6.

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 di superficie di impianto.

La planimetria catastale, depositata in data 27/07/1962, corrisponde allo stato di fatto rilevato in loco, dunque si dichiara la conformità catastale (cap. 7.3).

1.4. Coerenze

Appartamento (da nord in senso orario): proprietà di terzi e parte comune; proprietà di terzi; area comune su due lati.

Solaio (da nord in senso orario): corridoio comune; solaio di terzi; area comune; altra scala.

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 Pioltello (MI).

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

Destinazione: residenziale.

Tipologia prevalente: abitazioni civili.

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

Importanti centri limitrofi: Milano, Melzo, Segrate.

Servizi offerti dalla zona: negozi, supermercati, ospedale, farmacie, centri commerciali, scuole, spazi verdi, centri sportivi, biblioteca, municipio, cinema, teatro.

Traffico: locale con parcheggi insufficienti.

Principali collegamenti pubblici: di superficie a 50m e stazione FS Pioltello-Limito a 200m.

Collegamento alla rete autostradale: circa 9,0 km dalla Autostrada A4 Milano-Trieste e circa 6,0 km dalla Tangenziale Est Milano A51.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (All. 1)

Il bene fa parte di un edificio di civile abitazione di sei piani fuori terra, oltre piano interrato e sottotetto, affacciato su cortili comuni condominiali, con morfologia rettangolare, avente tipologia di fabbricato residenziale pluripiano, libero sui quattro lati, e presenta le seguenti caratteristiche:

- Struttura in cemento armato;
- Copertura a tetto con falde inclinate;
- Facciata in intonaco tinteggiato di colore beige ai piani e in klinker al piano terra;
- Accesso: portone in ferro e vetro;
- Ascensore: assente;
- Portineria: assente;
- Condizioni stabile: mediocri.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (All. 1)

Appartamento ubicato al secondo piano, raggiungibile dalla strada dopo aver attraversato l'androne comune condominiale, composto da un corridoio, un soggiorno, una cucina, una camera, un bagno, un balcone e un solaio di pertinenza al sesto piano sottotetto.

Appartamento (secondo piano):

- esposizione: doppia sud-ovest;
- pareti: in intonaco tinteggiato di colore bianco e in piastrelle ceramica di tonalità chiara nel bagno e in cucina (sino a circa H=200cm);
- soffitti: in intonaco tinteggiato di colore bianco;
- pavimenti: in piastrelle di ceramica di colore grigio e in gres porcellanato sul balcone di colore scuro;
- serramenti esterni: in alluminio di colore chiaro, con vetri doppi; avvolgibili in pvc di colore scuro;
- porta accesso: in legno del tipo blindato;
- porte interne: in legno e vetro, di colore noce, del tipo a battente;



- servizio igienico: attrezzato, con tazza, lavabo e vasca/doccia;
- impianto citofonico: audio;
- impianto elettrico: sottotraccia;
- impianto idrico: sottotraccia, con alimentazione diretta da rete comunale, e a vista; la rete di distribuzione è realizzata presumibilmente in tubi in polipropilene;
- impianto termico: centralizzato (dichiarato dagli occupanti non funzionante);
- impianto gas: presente;
- impianto di condizionamento: assente;
- impianto ascensore: assente;
- acqua calda sanitaria: presente, del tipo autonomo con scaldacqua a gas;
- altezza dei locali: circa H=3,00m;
- condizioni generali dell'appartamento: mediocri.

Solaio (sesto piano sottotetto):

- esposizione: nessuna;
- pareti: in intonaco al rustico;
- pavimenti: in battuto di cemento di colore grigio;
- porte ingresso: assente;
- impianto elettrico: a vista;
- altezza dei locali: circa H=2,70m max e H=0,30m min;
- condizioni generali delle cantine: mediocri.

Si segnala che tale pertinenza non è stata chiaramente individuata, tenuto conto delle condizioni generali del sottotetto, con solai inaccessibili e/o totalmente aperti senza porte di chiusura, e che pertanto la descrizione si riferisce ad un "solaio tipo".

2.4. Breve descrizione della zona

Il bene fa parte di un edificio residenziale, denominato Condominio "Mimosa" all'interno di un complesso immobiliare ubicato in zona centrale della città, nel quartiere Seggiano, in un'area caratterizzata da edilizia residenziale con una alta densità abitativa, con edifici pluripiano, con una discreta dotazione di servizi, non solo di prima necessità.

L'immobile di cui trattasi è un edificio di sei piani fuori terra, con morfologia rettangolare e tipologia di fabbricato residenziale pluripiano libero sui quattro lati, con area cortilizia comune, realizzato negli anni '60 del secolo scorso.

Il traffico è intenso ed i parcheggi sono insufficienti; l'accesso al fabbricato avviene dalla strada, in piazza Giuseppe Garibaldi al numero civico 16.

2.5. Certificazioni energetiche

È presente la Certificazione APE N. 1517500017721 registrata in data 08/03/2021 al CEER di Regione Lombardia e avente scadenza il 08/03/2031, con classe energetica "F" (EP 129,20 kwh/m² anno) **(All. 9)**.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non presenti.



2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non presenti.

3 - STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Alla data del sopralluogo, effettuato in data 02/10/2023 con il Custode Giudiziario Avv. Laura Chillè, è stato possibile rilevare che il bene è occupato dal Sig. XXX, il quale ha consentito l'accesso al bene, come da verbale del Custode Giudiziario.

Si segnala che dal certificato contestuale di residenza e di stato di famiglia dell'Ufficio Anagrafe del Comune di Pioltello AIRE, l'esecutato risulta iscritto in XXX con la seguente composizione familiare: XXX, mentre dall'estratto di matrimonio dell'Ufficio Anagrafe del medesimo Comune l'esecutato risulta aver contratto matrimonio a XXXX (**All. 5**).

3.2. Esistenza contratti di locazione

Non è presente alcun contratto di locazione ad uso residenziale registrato e attivo presso l'Agenzia delle Entrate (**All. 7**).

4 - PROVENIENZA (All. 3)

A seguito dei passaggi di proprietà qui indicati si segnala la continuità delle trascrizioni nel ventennio, così come desunto anche dal certificato notarile del Notaio Giulia Barbagallo di Palermo.

4.1. Attuali proprietari

- **XXXX** (dal 22/03/2006 ad oggi), proprietà per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita stipulato il 22/03/2006 a firma del Notaio Giuseppe De Rosa di Milano ai nn. 17537/12321 di repertorio, registrato il 24/03/2006 all'Agenzia delle Entrate - Milano 5 ai nn. 5090, trascritto il 27/03/2006 all'Agenzia delle Entrate - Milano 2 ai nn. 45833/23007.

4.2. Precedenti proprietari

- **XXXX** (dal 22/04/1991 - ante ventennio - fino al 22/03/2006), proprietà per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita stipulato il 22/04/1991 a firma del Notaio Carlo Lampugnani di Pioltello (MI) ai nn. 19416 di repertorio, registrato il 08/05/1991 all'Agenzia delle Entrate - Milano 2 ai nn. 103871192, trascritto il 16/05/1991 all'Agenzia delle Entrate - Milano 2 ai nn. 40920/30936.

Si segnala la presenza di denuncia di successione, registrata il 17/04/1991 presso l'Agenzia delle Entrate - Milano 2 ai nn. 3359 vol. 91 e trascritta il 19/03/2001 presso l'Agenzia delle Entrate - Milano 2 ai nn. 25197/17398, con la quale i coeredi XXX hanno ereditato il bene per morte di XXX e deceduto a XXX.



5 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (All. 4)

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Notaio Giulia Barbagallo di Palermo alla data del 17/02/2023 e a seguito dell'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister - Agenzia delle Entrate Milano 1, sia per nominativo sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio), alla data del 13/09/2023 (**All. 4**) si evince che:

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

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

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

- **Iscrizioni**
 - **Ipoteca volontaria attiva**, iscritta all'Agenzia delle Entrate di Milano 2 il 27/03/2006 ai nn. 45834/10333, stipulata a rogito del Notaio Giuseppe De Rosa di Milano in data 22/03/2006, repertorio 17538/12322, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, a favore di XXX, codice fiscale XXX, contro XXX.
Importo ipoteca: € XX di cui € XXX di capitale; durata: 30 anni.
- **Pignoramenti**
 - **Pignoramento** del 26/10/2012, atto dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Milano, repertorio n. 10, trascritto il 11/12/2012 all'Agenzia delle Entrate - Milano 2 ai nn. 121438/81713, derivante da atto esecutivo o cautelare, a favore di XXX con sede in XX, codice fiscale XXX, contro XXX.
Si segnala che il pignoramento relativo all'esecutato grava sull'unità negoziale n. 7.
 - **Pignoramento** del 16/12/2022, atto dell'Ufficiale Giudiziario preso la Corte d'Appello del Tribunale di Milano, repertorio n. 31731, trascritto il 15/02/2023 all'Agenzia delle Entrate - Milano 2 ai nn. 19562/13158, derivante da atto esecutivo o cautelare, a favore di XXX, con sede in XXX codice fiscale XXX, contro XXX.
- **Altre trascrizioni**
Nessuna.

5.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna.



6 - CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio XXXX con sede in XXX, che ha fornito le informazioni che seguono **(All. 8)**.

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 44,57/1.000,00

6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio, sprovvisto di regolamento condominiale, va presumibilmente dal 01 gennaio al 31 dicembre dell'anno successivo e che le somme sono state arrotondate.

Spese ordinarie annue di gestione immobile: non indicate.

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori la data della perizia: € 222,00.

Spese condominiali non pagate pregresse: € 4.563,22.

Eventuali spese straordinarie già deliberate gravanti sull'immobile: nessuna.

Cause in corso: decreto ingiuntivo da parte di XXX.; lo studio legale XXX ha trasmesso il decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Milano il 13/10/2015 nei confronti del XXX per il pagamento del debito relativo alla fornitura di gas dal 2008 al 2011, pari a € XXXX.

Eventuali problematiche strutturali: non rilevate in sede di sopralluogo, tuttavia da verificare mediante altre eventuali indagini strutturali a norma di legge, se necessarie.

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

Si precisa che alle unità immobiliari compete proporzionale quota di comproprietà sugli enti e gli spazi comuni dei fabbricati.

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

No.

7 - VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Le caratteristiche del fabbricato originario e la tipologia edilizia-costruttiva riconducono alla costruzione avvenuta negli anni '60 del secolo scorso, come da licenze di agibilità depositata presso il Comune di Pioltello (MI) e di cui in seguito.

Il fabbricato in oggetto risulta azzonato da vigente PGT - Piano di Governo del Territorio del Comune di Milano, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 23 del 30/03/2011 e modificato e integrato in forza di delibera di Consiglio Comunale n. 101 del 23/11/2017.

Norme tecniche di attuazione (Piano delle Regole) ed indici:

L'immobile ricade in ambito residenziale consolidato intensivo ex zone B1 (Art. 24 - PdR) (All.6).

Comprendono i tessuti urbani significativi dal punto di vista morfologico in quanto episodi edilizi consolidati completamente edificati. Sono costituiti da edifici pluripiano di carattere condominiale, edificati in epoca recente (dagli anni '60) anche con ripetizione di più moduli a costituire agglomerati ben identificati (quartiere Satellite, piazza Garibaldi). Gli interventi non potranno superare la SLP esistente e saranno assoggettati a piano attuativo.



Prescrizioni speciali per gli ambiti residenziali del quartiere Satellite e Piazza Garibaldi.

Valgono le norme di cui sopra. Tutti gli interventi, a partire dalla manutenzione ordinaria, sui prospetti o sulle altre parti comuni, dovranno essere finalizzati, al fine di contenere episodi di degrado:

- a) un miglioramento dei caratteri degli edifici;
- b) un maggiore livello di decoro ed omogeneità;
- c) un migliore inserimento nel contesto edilizio e ambientale;
- d) una maggiore qualità architettonica, al fine di contenere episodi di degrado.

Potranno quindi essere prescritti materiali e finiture al fine di garantire la finalità di cui sopra.

Fattibilità geologica: Classe 1, Fattibilità senza particolari limitazioni (Tav. 13b - PdR).

Giudizio sintetico prevalente paesaggistico: Sensibilità paesaggistica alta (Tav. 5 - PdR).

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (All. 6):

7.1.1 Nulla Osta per opere edilizie del 28/12/1958

La pratica edilizia è stata presentata dalla Società "Quareli" Quartiere Residenziale Limi-to, con rilascio di nulla osta il 28/12/1958; agibilità (autorizzazione di abitabilità) del 25/06/1960 relativa alla "Casa Mimosa". Le opere hanno riguardato la "costruzione di n. 4 edifici contraddistinti con i nomi Azalea, Begonia, Magnolia, Mimosa".

Si segnala che l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Pioltello ha fatto presente che agli atti degli Archivi Comunali non risultano planimetrie allegate alla pratica edilizia di cui sopra né ci sono varianti alla stessa per l'unità immobiliare oggetto di procedura.

7.2. Conformità edilizia

Non essendo stato possibile visionare gli elaborati grafici e le planimetrie dell'ultima autorizzazione edilizia depositata presso il Comune di Pioltello, lo scrivente non può esprimersi sulla regolarità edilizia relativa all'unità immobiliare e alle sue pertinenze, con riferimento alla distribuzione degli spazi interni. Si segnala, limitatamente al servizio igienico, che appare opportuna la fornitura e posa di bidet nel rispetto del Regolamento Locale d'Igiene, previa verifica presso l'ente competente.

Ciò detto, si rileva tuttavia la regolarità edilizia del fabbricato, come da nulla osta e agibilità sopra citate, e la corrispondenza tra lo stato di fatto dell'appartamento e la planimetria catastale depositata in catasto nel 1962, di cui al capitolo successivo, che lascerebbe presupporre una possibile conformità dell'abitazione, non verificabile, tenuto conto dell'assenza di eventuali varianti sopraggiunte, come comunicato dal Comune di Pioltello (All.6).

7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme rispetto alla planimetria catastale depositata il 27/07/1962 al Catasto Fabbricati del Comune di Pioltello. Al sopralluogo non è stato possibile individuare correttamente il solaio di pertinenza.

L'immobile è conforme dal punto di vista catastale (limitatamente all'appartamento).

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 UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:



appartamento	mq.	50,0	100%	50,0
balcone	mq.	2,0	33%	0,7
solaio	mq.	7,5	25%	1,9
		59,5		52,5
		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 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.

Il valore di mercato è "l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione" (Regolamento UE n. 575/2013 del 26/06/2013 - Art. 4, comma 1, punto 76) (European Valuation Standard 2016 - EVS.1 di TEGoVA).

9.2 Fonti d'informazione

✓ **AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) - 1° semestre 2023**

Periodo: 1° semestre 2023

Provincia: Milano

Comune: Pioltello

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

Codice zona: B1

Microzona: 3

Superficie di riferimento: lorda

Tipologia prevalente: abitazioni civili

Destinazione: residenziale

Tipologia: Abitazione di tipo economico

Stato conservativo: Normale

Valore mercato prezzo minimo: €/mq 1.200,00



Valore mercato prezzo massimo: €/mq 1.650,00

✓ **Rilevazione dei prezzi degli Immobili sulla piazza di Milano e Provincia - I° Semestre 2023 - Camera di commercio di Milano Monza Brianza Lodi, www.piuprezzi.it**

Periodo: 1° semestre 2023

Provincia - Settore EST

Città: Pioltello - Centro

Tipologia: Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare

Valore mercato prezzo minimo: €/mq 1.000,00

Valore mercato prezzo massimo: €/mq 1.200,00

NOTA: I prezzi indicati sono riferiti alle quotazioni di mercato; possono essere incrementati o diminuiti fino al 30% in relazione al particolare stato di diritto, conservazione, qualità e ubicazione dell'immobile.

✓ **Immobili analoghi in vendita/venduti nel periodo I° semestre 2023 - Annunci immobiliari**

- Comparativo 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 02/10/2023

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/106266901/> (XX)

Descrizione: Appartamento

Indirizzo: Piazza Garibaldi

Superfici principali e secondarie: 55 mq

Stato conservativo: buono

Prezzo richiesto: € 90.000,00 pari a €/mq 1.636,36

Sconto trattativa: 10%

Prezzo: € 89.000,00 pari a €/mq 1.472,72

- Comparativo 2

Tipo fonte: asta immobiliare

Data rilevazione: 13/10/2023

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/106637165/> (XXX)

Descrizione: Appartamento

Indirizzo: Centro (Seggiano)

Superfici principali e secondarie: 60 mq

Stato conservativo: sufficiente

Prezzo richiesto: € 90.000,00 pari a €/mq 1.500,00

Sconto trattativa: 10%

Prezzo: € 89.000,00 pari a €/mq 1.350,00

- Comparativo 3

Tipo fonte: asta immobiliare

Data rilevazione: 17/08/2023

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/105362921/> (XXX)

Descrizione: Appartamento



Indirizzo: Piazza Garibaldi
 Superfici principali e secondarie: 56 mq
 Stato conservativo: mediocre
 Prezzo richiesto: € 50.250,00 pari a €/mq 897,32
 Sconto trattativa: 10%
 Prezzo: € 45.225,00 pari a €/mq 807,58

Alla luce dei valori suindicati, desunti dagli osservatori immobiliari e derivanti dalle indagini di mercato, si ritiene di attribuire al bene pignorato il valore unitario di **€/mq 1.200,00**.

Inoltre si ritiene di esprimere un grado di commerciabilità complessivamente medio-basso per cui i tempi di assorbimento ipotizzabili, secondo il quadro generale dell'attuale andamento del mercato immobiliare, appaiono medio-lunghi.

9.3 Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione di tipo economico	A3	52,5	€ 1.200,00	€ 63.000,00
				€ 63.000,00

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.

• VALORE LOTTO 001	€ 63.000,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 3.150,00
• Spese tecniche di regolarizzazione edilizia/urbanistica o ripristino dei luoghi a carico dell'acquirente - indicative:	€ 0,00
• Spese tecniche di regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente:	€ 0,00
• Spese condominiali insolute ai sensi dell'art. 568 cpc - indicative:	-€ 222,00
<u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni (LIBERO)</u>	€ 59.628,00
arrotondato	€ 60.000,00

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.



CRITICITA' DA SEGNALARE

Si segnala che non vi sono criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura, fermo restando che lo scrivente, sulla base della documentazione messa a disposizione dalle P.A., non può esprimersi sulla regolarità edilizia dell'unità immobiliare e suoi accessori e che il solaio di pertinenza non è stato individuato, tenuto conto anche delle condizioni generali del sottotetto.

Il sottoscritto Arch. Fabio Ugo Ramella dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T., di averne inviato copia al creditore procedente e ai creditori intervenuti a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo A/R all'indirizzo risultante dal certificato di residenza emesso dal Comune di Pioltello AIRE (**All. 10**).

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.

ALLEGATI

- Allegato 1 - Fotografie;
- Allegato 2 - Documentazione catastale;
- Allegato 3 - Titolo di provenienza;
- Allegato 4 - Ispezioni ipotecarie;
- Allegato 5 - Certificato contestuale di residenza e di famiglia;
- Allegato 6 - Verifica della regolarità edilizia presso il Comune di Pioltello (MI);
- Allegato 7 - Indagine presso l'Agenzia delle Entrate;
- Allegato 8 - Documentazione dell'Amministrazione Condominiale;
- Allegato 9 - Attestato di Prestazione Energetica;
- Allegato 10 - Attestazione di invio della relazione alle Parti.

Con osservanza.

Milano, lì 31/10/2023

l'Esperto Nominato
(Arch. Fabio Ugo Ramella)

