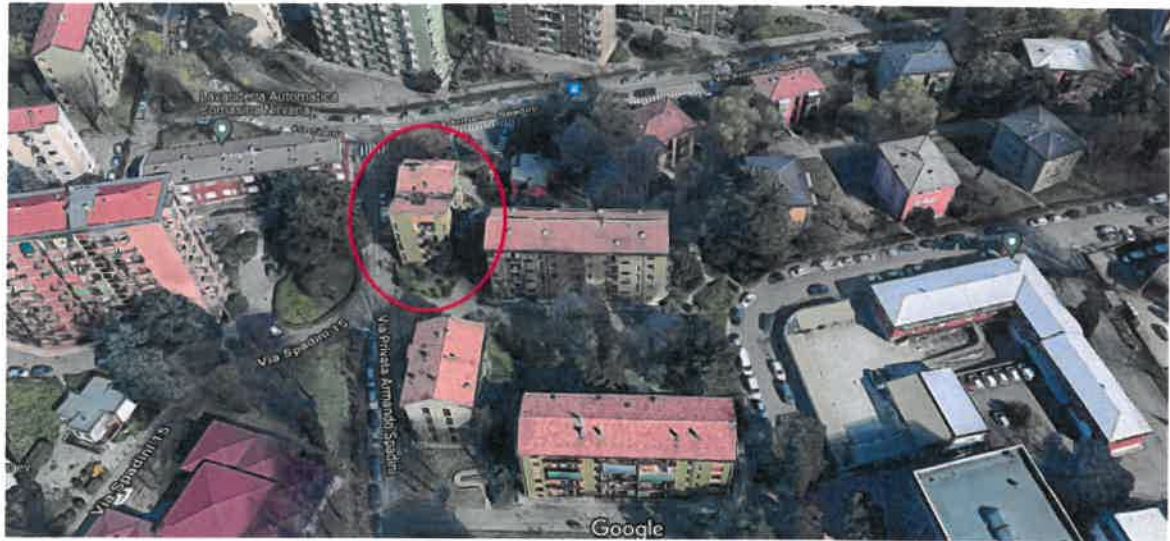


Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
RG. 1814 /2019

Giudice delle Esecuzioni: **dr.ssa Flaviana BONIOLO**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: piena proprietà di appartamento trilocale
in Milano Quartiere Comasina – via privata Armando Spadini n. 11



Esperto alla stima: Arch. Sabrina Greco
Studio in: Via Principe Eugenio 41 - 20155 Milano
Email: sabrinagreco.arch@gmail.com

INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in Milano via Privata Armando Spadini n. 11 edif. 19 int. 170

Categoria: A/3 [abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 15, particella 129, subalterno 701,

Stato occupativo

occupato

Contratti di locazione in essere

si

Comproprietari

nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 101.000,00

LOTTO UNICO

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO A

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Milano (MI) via Privata Armando Spadini n. 11 edificio n. 19, al piano terzo nonché ultimo (quarto fuori terra) e primo interrato, appartamento composto da due camere, cucinino, soggiorno, corridoio, bagno, balcone e vano cantina. La palazzina entro cui è inserito l'immobile è priva di ascensore e fa parte di complesso in supercondominio con servizio di portineria.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

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

1. xxxxxx nato in xxxxxxxxxxxxxxxx

cf xxxxxxxxxxxxxxxx Proprietà per ½

2. xxxxxx nato in xxxxxxxxxxxxxxxx

cf xxxxxxxxxxxxxxxx Proprietà per ½

Eventuali comproprietari: nessuno

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue: (all. 7)

Intestati:

1. xxxxxx nato in xxxxxxxxxxxxxxxx cf xxxxxxxxxxxxxxxx Proprietà per ½ in regime di separazione dei beni
2. xxxxxx nato in xxxxxxxxxxxxxxxx cf xxxxxxxxxxxxxxxx Proprietà per ½ in regime di separazione dei beni

dati identificativi: **Foglio: 15 Particella: 129 Sub.: 701**

dati classamento:

cat. A/3 classe 1 consistenza 4,5 vani Sup. cat.: -- R.C. Euro 360,23

Indirizzo: VIA PRIVATA ARMANDO SPADINI n. 11 piano: 3-S1;

Partita: 1659605

Dati derivanti da:

- COSTITUZIONE del 29/05/1953 in atti dal 15/04/1996 ATTO DEL 29/9/72 N.264725 DI REP. NOTAIO LIVRERI - ASSEGNAZIONE ALLOGGIO

Mappali Terreni Correlati: Foglio 15 - Particella 129

Scheda catastale: irreperibile – nell'atto di cessione del 1972 è indicata la scheda n. 16991424 registrata il 29/05/1953 n. 1648. La consultazione e richiesta della scheda tramite sister ha dato esito negativo, è stato quindi contattato il servizio Contact Center in data 06/04/2022 Istanza Prot. n. MI0166621. In risposta l'Agenzia delle Entrate in data 01/06/2022 ha inviato formale comunicazione di planimetria irreperibile.

1.4. Coerenze

Abitazione: vano scala con pianerottolo su due lati, appartamento di terzi, cortile comune su tre lati;

Cantina: disimpegno comune, locale comune, cortile comune, cantina di terzi

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

Fascia/zona: Periferica – quartiere Comasina

Destinazione: residenza

Tipologia prevalente: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti

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

Servizi offerti dalla zona: sono presenti supermercati e attività commerciali di dettaglio, giardini pubblici, sportello bancario, luogo di culto, benzinaio, farmacia, scuole (infanzia, primaria e secondaria di 1° grado), impianti sportivi, commissariato, ufficio postale ecc.

Principali collegamenti pubblici: a circa 80 m. fermate autolinee nn. 41 e 52, a circa 450 m. stazione M3 Comasina, a circa 1500 m dalla stazione di Affori delle Ferrovie Nord.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Unità immobiliare a parte di palazzina condominiale inserita in un complesso di edilizia economico popolare edificato dall'INA-CASA nella prima metà degli anni Cinquanta del Novecento, alta quattro piani fuori terra oltre interrato, con affacci su spazi verdi comuni del quartiere.

- struttura: c.a.;
- solai: in latero-cemento;
- copertura: a falde con struttura in c.a. e rivestimento in laterizio;
- facciate: intonacate;
- accesso: da strada privata e percorso pedonale;
- ascensore: assente;
- portineria: presente nel super-condominio;
- riscaldamento: autonomo;
- presenza antenna condominiale: presente;
- condizioni generali dello stabile: scarse

2.3. Caratteristiche descrittive interne

Trilocale al piano terzo nonché ultimo (quarto fuori terra) e primo interrato, a parte di palazzina senza ascensore. Appartamento composto da due camere, cucinino, soggiorno, corridoio, bagno, balcone e vano cantina al piano interrato.

Appartamento (int 170):

- esposizione su tutti i lati: a sud (cucina e soggiorno), a ovest (soggiorno e camera), a nord (camera), a est (bagno);
- pareti: rifinite al civile e tinteggiate ad eccezione di bagno e cucina dove sono presenti rivestimenti in ceramica;
- pavimenti: in piastrelle di ceramica o graniglia;
- infissi esterni: in legno con vetro singolo, oscurati da tapparelle;
- porta d'accesso: blindata;
- porte interne: anta in legno tamburato;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: non presente, sono presenti i corpi scaldanti ma non sono collegati ad una caldaia funzionante. Lo stabile nasce con un impianto centralizzato che è stato successivamente chiuso e nell'unità in oggetto non si è provveduto all'installazione di una caldaia;
- servizio igienico: attrezzato con tazza, bidè, vasca-seduta;
- impianto di condizionamento: assente;
- altezza dei locali: m. 2,85 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: da ristrutturare. Sono presenti muffe e distacchi di intonaco in alcuni punti del soffitto. Va prevista la sostituzione dei serramenti e il rifacimento degli impianti. A livello condominiale andrebbero rifatti il tetto e le facciate.

Cantina:

- non visionata

2.4. Breve descrizione della zona

L'unità immobiliare in oggetto è sita nel quartiere della "COMASINA", storico quartiere di edilizia economico popolare 'autosufficiente' edificato a metà del Novecento. Il complesso ha destinazione prettamente residenziale ed è posizionato nella zona n. 9 alla periferia nord di Milano.

La zona è servita dalla linea del bus di trasporto pubblico N. 41 che la collega con la linea della metropolitana M3 (fermata di Comasina) e con la stazione di Affori delle Ferrovie Nord. E' inoltre presente in zona la linea N. 52 che la collega con l'Ospedale Galeazzi oltre che con l'Università della Bicocca. Hanno capolinea nel quartiere anche le linee interurbane 83, 89, 705 e 729, che effettuano corse verso i comuni di Bresso, Novate Milanese, Cormano e Sesto San Giovanni. Dalla zona è raggiungibile lo svincolo della tangenziale di Cormano che si innesta nel sistema autostradale lungo la direttrice Venezia-Torino.

Il contesto urbanistico è caratterizzato da una serie di fabbricati di tipologia economica edificati a partire dagli anni '50, ciascuno dotato di aree adibite a verde. In zona sono presenti

un sufficiente numero di parcheggi riservati ai residenti. La zona è dotata di tutte le opere di urbanizzazioni primarie e secondarie e dei principali servizi necessari per la vivibilità.

2.5. Certificazioni energetiche:

Assente. Da interrogazione del catasto energetico regionale, alla data del 13/06/2022 non risulta depositato alcun certificato.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Assenti

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Assenti

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Sopralluogo effettuato in data 13/05/2022 alla presenza del Custode nominato e consentito da persona delegata dall'affittuaria. Non era possibile accedere alla cantina, in fatto mai utilizzata dagli affittuari. La stessa è chiaramente identificata nell'atto di assegnazione, ma non è stato possibile verificarne lo stato occupativo.

3.2. Esistenza contratti di locazione (all. 5)

Come comunicato dall'Agenzia delle Entrate in data 05/05/2022 sono presenti due contratti attivi. Il n. 19347 stipulato il 30/10/2021 e registrato il 19/11/2021 e il n. 69 stipulato il 04/01/2021 e registrato il 04/01/2021.

L'immobile risulta effettivamente occupato dalla Signora xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx, nata a xxxxxxxxxxxx, conduttrice dell'immobile in forza di contratto di locazione stipulato in data 04/01/2021 con durata dal 02/01/2021 al 01/01/2025 e prorogabile di altri due anni. Il canone annuo è convenuto in € 7.800 iva inclusa più spese condominiali, soggetto ad adeguamento ISTAT.

Si evidenzia per quanto possa occorrere che il pignoramento da cui origina la presente procedura è stato trascritto in data 14/01/2020

4 PROVENIENZA (all. 2)

4.1. Attuali proprietari

1. xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx nato in xxxxxxxxxxxx cf xxxxxxxxxxxx Proprietà per ½ in regime di separazione dei beni
2. xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx nato in xxxxxxxxxxxx cf xxxxxxxxxxxx Proprietà per ½ in regime di separazione dei beni

In forza di **compravendita**

atto in autentica notaio BANONE ROBERTO Repertorio 78895/15509 del 19/10/2004 trascritto a Milano 1 in data 21/10/2004 - Registro Particolare 51940 Registro Generale 84321
Contro IMMOBILIARE SARA S.R.L. con sede in CUSANO MILANINO, Codice fiscale 03026860969

4.2. Precedenti proprietari

- Al ventennio il bene era di proprietà di
xxxxxxxxxxxxxx nato il xxxxxxxxxxxxxx a Casalmaggiore, Codice fiscale SCHNTN04P08B898Q, quota di 1/1
in forza di compravendita, Notaio LIVRERI NICOLÒ di Milano, repertorio 264712 rac. 264725 del 28/09/1972,
trascritto a Milano 1 nel 1973 - Registro Particolare 2977 Registro Generale --,
Contro GESTIONE CASE PER LAVORATORI con sede in Roma

Successivamente la proprietà passa a:

- xxxxxxxxxxxxxx nata a CORNA IMAGNA il xxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxx nato a MILANO il xxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxx nato a LIMBIATE il xxxxxxxxxxxxxx per 1/3 ciascuno e complessivamente per l'intero,
in forza di dichiarazione di successione presentata il 08/03/1980 n. 1463
trascritta a Milano 1 11/12/1981 - Registro Particolare 34066 Registro Generale 42726,
variata in data 12/02/2004
Contro xxxxxxxxxxxxxx
- xxxxxxxxxxxxxx nato a MILANO il xxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxx nato a LIMBIATE il xxxxxxxxxxxxxx per 1/2 ciascuno e complessivamente per l'intero,
in forza di atto per causa di morte - successione, atto del 29/01/2001 rep. 74/277
trascritto a Milano 1 in data 15/06/2002 - Registro Particolare 25071 Registro Generale 39874,
Contro xxxxxxxxxxxxxx nata a CORNA IMAGNA il xxxxxxxxxxxxxx, deceduta il 29/12/2000
- IMMOBILIARE SARA S.R.L. con sede in CUSANO MILANINO, Codice fiscale 03026860969, quota di 1/1
in forza di compravendita, Notaio BANONE ROBERTO Repertorio 71082 del 30/10/2001, trascritto a Milano 1 il 15/11/2001 - Registro Particolare 49711 Registro Generale 72521,
Contro xxxxxxxxxxxxxx nato a MILANO il xxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxx nato a LIMBIATE il xxxxxxxxxxxxxx

nota: non risultano trascritte le accettazioni dell'eredità in morte di xxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxx

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 7)

Dal certificato notarile in atti, implementato dall'acquisizione del titolo di provenienza, dell'atto di assegnazione originario e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister - Agenzia delle Entrate di Milano per immobile (elenco sintetico per immobile) in data 14/06/2022 si evince:

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

- Domande giudiziali o altre trascrizioni**
nessuna dalla documentazione acquisita e allegata
- Misure Penali**

nessuna dalla documentazione acquisita e allegata

- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**

nessuna dalla documentazione acquisita e allegata

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

nessuna dalla documentazione acquisita e allegata

Eventuali note: nessuna

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

• **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta il 21/10/2004 - Registro Particolare 16944 Registro Generale 84322 derivante da atto a garanzia di mutuo a rogito atto notaio BANONE ROBERTO Repertorio 78896/15510 del 19/10/2004

a favore di BANCO POPOLARE DI VICENZA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI A RESPONSABILITA' LIMITATA Sede VICENZA Codice fiscale 00204010243

contro xxxxxxxxxxxx nato in xxxxxxxxxxxx il 09/02/1978 e xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx nato in xxxxxxxxxxxx il 23/09/1958

Importo ipoteca € 350.000,00 di cui € 175.000,00 di capitale Durata 25 anni

Grava sull'intero

• **Pignoramenti**

Pignoramento del 26/01/2015 rep. 26356 trascritto il 11/02/2015 Registro Particolare 4364 Registro Generale 6192 contro xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx nato in xxxxxxxxxxxx il 09/02/1978, per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà, in favore di BANCO POPOLARE DI VICENZA SOCIETA' COOPERATIVA

nota il pignoramento ha originato la procedura n. 3880/2013 che è stata dichiarata estinta in data 14/07/2014

Pignoramento del 30/12/2019 rep. 8101 trascritto il 14/01/2020 Registro Particolare 1082 Registro Generale 1766 contro xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx nato in xxxxxxxxxxxx il 09/02/1978 e xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx nato in xxxxxxxxxxxx il 23/09/1958, per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà, in favore di SUPERCONDOMINIO DI VIA SPADINI 11

• **Altre trascrizioni**

nessuna

5.3. Eventuali note/osservazioni

nessuna

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato da 'Studio Prato Malberti' e il super-condominio da Delta SaS che

hanno fornito le informazione che seguono (all. 8)

Millesimi di proprietà di pertinenza dell'immobile pignorato: 101,62/1000 per il condominio e 5,95/1000 per il super-condominio, come da tabelle condominiali

6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 gennaio al 31 dicembre e quella del super-condominio dal 01/10/2021 al 30/09/2022.

Spese ordinarie annue di gestione immobile da consuntivo 2019 e preventivi 2021 e 2022 circa € 970;

Spese ordinarie annue di gestione super-condominio circa € 400;

Spese condominiali non pagate per il condominio da consuntivo 2020 circa euro 23.000 e per il super-condominio da interrogazione in data odierna circa euro 14.000

Eventuali spese straordinarie deliberate e non scadute: nulla

Cause in corso: solo morosi

Eventuali problematiche ulteriori: nessuna segnalata

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

nessuna

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

non accessibile

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del 01/09/1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto è inserito nel vigente PGT del Comune di Milano e risulta conforme agli strumenti pianificatori.

E' stata presentata richiesta di accesso atti edilizi allo sportello SUE in modalità telematica in data 17/03/2022 domanda n. 161495008 prot. n. 2022_157859. In data 06/05/2022 è stato effettuato l'accesso agli atti depositati ma mancava il fascicolo relativo alla palazzina n. 19. La sottoscritta è in attesa di formale comunicazione di atti irreperibili.

7.1. Pratiche edilizie :

- atti irreperibili

7.2. Conformità edilizia:

è impossibile attestare la conformità, in situazioni analoghe è consuetudine considerare l'immobile conforme a meno di dimostrazione contraria

7.3. Conformità catastale

- Scheda catastale irreperibile, non è quindi possibile attestare la conformità.
Nell'atto di cessione del 1972 è indicata la scheda n. 16991424 registrata il 29/05/1953 n. 1648. La richiesta della scheda tramite sister ha dato però esito negativo, è stato quindi

contattato il servizio Contact Center in data 06/04/2022 Istanza Prot. n. MI0166621. In risposta l'Agenzia delle Entrate in data 01/06/2022 ha inviato la seguente comunicazione:

' Le comunico che nell'archivio informatizzato e cartaceo dell'ufficio non risulta reperibile la planimetria della unità immobiliare urbana in oggetto, pertanto la invito, qualora disponibile, a far pervenire copia della planimetria in suo possesso al fine di provvedere alla relativa acquisizione agli atti d'ufficio. La copia della planimetria cartacea da consegnare deve riportare in calce la dicitura datata e sottoscritta dal titolare "*planimetria conforme allo stato attuale dell'unità immobiliare su dichiarazione dell'intestatario/proprietario.*" (in allegato il tagliando da compilare in ogni sua parte, senza modificarne il formato, e consegnare insieme alla copia della planimetria)

In assenza di copia della planimetria in suo possesso, è possibile produrre con le modalità previste dal D.M. 701/94 un atto di aggiornamento Do.C.Fa. con causale "*presentazione planimetria mancante*" predisposto da un professionista abilitato, al fine di reintegrare la planimetria non reperibile. Detto elaborato sarà esente dal pagamento del tributo speciale catastale previsto, riportando gli estremi di protocollazione della presente nota.'

Costi

Per l'incarico ad un professionista per la redazione dell'aggiornamento Do.C.Fa. approssimativamente euro 500

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 dalla 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:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
appartamento	mq.	71,0	100%	71,0
balcone fino a mq 25	mq.	2,8	30%	0,8
cantina	mq.	5,0	25%	1,3
		78,8		73
		mq. lordi		mq. commerciali

nota: per la superficie della cantina è stato acquisito il dato dichiarato nell'atto di cessione

9 STIMA

9.1. Criterio di stima

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.

Si tiene quindi conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia, 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.

In particolare sono state prese a riferimento le rilevazioni dell'Agenzia del Territorio per riparametrarle secondo le caratteristiche specifiche del bene oggetto di valutazione.

Un'altra indagine è stata condotta sulle vendite negli ultimi due anni di unità immobiliari poste nel medesimo stabile.

9.2. Fonti d'informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE

- o OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
- o pubblicazione valori dichiarati nelle compravendite
- o acquisizione dei dati di quattro immobili compravenduti

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 2° semestre 2021

Comune: Milano

Fascia/Zona: D32 – periferica / BOVISASCA, AFFORI, P. ROSSI, COMASINA

Abitazioni di tipo economico – stato conservativo normale

Valore di mercato prezzo min. 1.400 / prezzo max. 1.700 (Euro/mq)

Valori locazione

Abitazioni di tipo economico – stato conservativo normale

min. 4,5 / prezzo max. 5,6 (Euro/mq al mese)

Dal 9/12/2020 l'Agenzia delle Entrate pubblica i valori dichiarati nelle compravendite, ad oggi sono consultabili i dati per le vendite effettuate tra gennaio 2019 e febbraio 2022. Per tutelare la privacy vengono pubblicati per ciascuna compravendita approssimativamente la zona urbana di collocazione dell'immobile, il numero di unità immobiliari oggetto di trasferimento, la destinazione catastale e la consistenza, la quota trasferita e l'importo dichiarato della transazione.

Tra gennaio 2020 e febbraio 2022 sono state rilevate 22 compravendite di immobili residenziali distanti non più di 100 m, tra queste si segnalano quelle relative ad immobili con caratteristiche simili a quelli per cui causa (cat A4/A3 – 4,5 vani):

- | | |
|-----------------------------------|---|
| A) Numero immobili: 1 | Corrispettivo dichiarato: 108.000,00 euro |
| Immobile: residenza A3 - 4,5 vani | quota trasferita 100% luglio 2020 |
| B) Numero immobili: 1 | Corrispettivo dichiarato: 50.000,00 euro |
| Immobile: residenza A3 - 4,5 vani | quota trasferita 100% luglio 2020 |
| C) Numero immobili: 1 | Corrispettivo dichiarato: 117.000,00 euro |
| Immobile: residenza A3 - 4,5 vani | quota trasferita 100% dicembre 2020 |
| D) Numero immobili: 1 | Corrispettivo dichiarato: 152.000,00 euro |
| Immobile: residenza A3 - 4,5 vani | quota trasferita 100% marzo 2021 |
| E) Numero immobili: 1 | Corrispettivo dichiarato: 131.505,00 euro |
| Immobile: residenza A4 - 4,5 vani | quota trasferita 100% maggio 2021 |
| F) Numero immobili: 1 | Corrispettivo dichiarato: 120.000,00 euro |
| Immobile: residenza A3 - 4,5 vani | quota trasferita 100% agosto 2021 |

Dalle compravendite rilevate si desume un prezzo medio, per un'unità residenziale di 4,5 vani, di euro 113.000,00.

Si acquisiscono inoltre gli atti di compravendita di quattro unità immobiliari situate nel medesimo stabile, compravendute di recente. Tenuto conto delle differenti caratteristiche (consistenza, data di compravendita, piano, presenza o meno di riscaldamento ecc.) si calcola un valore corrispondente per l'immobile oggetto di perizia di euro 110.000,00.

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.

9.3. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Trilocale residenziale	A3	73,0	€ 1.506,85	€ 110.000,00

€ 110.000

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	€ 110.000,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 5.500,00
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 500,00
• Spese condominiali di un biennio calcolate a forfait	-€ 2.750,00
<u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 101.250,00
arrotondato	€ 101.000,00

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato : € 85.000,00

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 forfetario 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

canone congruo (verificato con i valori pubblicati dall'OMI)

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

non ricorre il caso

CRITICITA' DA SEGNALARE

1. La scheda catastale del bene risulta irreperibile. L'unità immobiliare è comunque identificata dalle planimetrie allegate all'atto di cessione del 1972
2. Gli atti di fabbrica dello stabile sono irreperibili, la scrivente è in attesa di comunicazione formale da parte del Comune
3. In sede peritale non è stato possibile accedere alla cantina, che risulta comunque identificata dall'atto di cessione, ma di cui non è stato possibile accertare lo stato di possesso
4. Sono presenti due contratti di locazione attivi, registrati in data successiva alla trascrizione del pignoramento. L'immobile è occupato in virtù del contratto più vecchio.
5. Dalle ispezioni ipotecarie si rileva la presenza di un ulteriore pignoramento -oltre a quello per cui causa- che ha originato la procedura n. 3880/2013 dichiarata estinta in data 14/07/2014

6. Non risulta trascritta l'accettazione dell'eredità in morte di xxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxx
-

ALLEGATI

- 1) Planimetria alleata all'atto di cessione del 1972
- 2) Titolo di provenienza e atto di cessione
- 3) Fotografie
- 4) Documentazione Edilizia
- 5) Informazioni fornite dall'Agenzia delle Entrate sui contratti di locazione
- 6) Copia per pubblicazione
- 7) Documentazione ipo-catastale
- 8) Documentazione condominiale
- 9) Valutazioni OMI

Il sottoscritto Arch. Sabrina Greco dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC/email e all'esecutato a mezzo email/posta ordinaria.

La presente relazione si compone di 12 pagine oltre copertina e allegati

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: 14/06/2022

l'Esperto Nominato
arch. Sabrina Greco

