

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RGE. 828/2024

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa FLAVIANA BONIOLO**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO:

unità immobiliare costituita da

- APPARTAMENTO CON CANTINA

in CASOREZZO (MI), STRADA VICINALE DELLE CHIUSE n. 3

- AUTORIMESSA

in CASOREZZO (MI), VIA CARAVAGGIO n. 3



INDICE SINTETICO

LOTTO UNICO composto da:

- Corpo A - APPARTAMENTO CON CANTINA
- Corpo B - AUTORIMESSA

Dati Catastali**CORPO A - Appartamento con cantina**

Bene in Casorezzo STRADA VICINALE DELLE CHIUSE n. 3

Categoria: **A2** [Abitazioni di tipo civile]

Dati Catastali: foglio **6**, particella **670** subalterno **704**

CORPO B - Autorimessa

Bene in Casorezzo VIA CARAVAGGIO n. 3

Categoria: **C6** [Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse]

Dati Catastali: foglio **6**, particella **670** subalterno **33**

Stato occupativo

CORPO A - Appartamento con cantina: al sopralluogo risultava abitato dalla debitrice esecutata e dalla figlia maggiorenne

CORPO B - Autorimessa: al sopralluogo risultava utilizzato dalla debitrice esecutata e dalla figlia maggiorenne

Contratti di locazione in essere

CORPO A - Appartamento con cantina: non risultano contratti di locazione in essere

CORPO B - Autorimessa: non risultano contratti di locazione in essere

Comproprietari

CORPO A - Appartamento con cantina: nessun comproprietario oltre agli esecutati.

CORPO B - Autorimessa: nessun comproprietario oltre agli esecutati.

Valore di mercato al netto delle decurtazioni

- **LOTTO UNICO** (Appartamento con cantina e autorimessa)

Valore di mercato al netto delle decurtazioni

€ 123.536,58

LIBERO

OCCUPATO

Non ricorre il caso



Spese condominiali insolute nel biennio € 3.479,09

Valore di mercato al netto delle decurtazioni € 120.057,49

se detratte le spese condominiali arretrate (biennio)

LIBERO

Valore di mercato al netto delle decurtazioni

Non ricorre il
caso

se detratte spese condominiali arretrate (biennio)

OCCUPATO



LOTTO 001**(Appartamento con cantina + autorimessa)****1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****CORPO: A – APPARTAMENTO CON CANTINA****1.1. Descrizione del bene**

In Comune di CASOREZZO (MI) STRADA VICINALE DELLE CHIUSE n. 3, appartamento al piano primo con cantina al piano interrato di una palazzina. L'appartamento presenta doppio affaccio su strada VICINALE DELLE CHIUSE e sul cortile comune e si completa di due balconi.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/2** di **proprietà** in regime di separazione dei beni dell'immobile di [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED]

Pignoramento gravante sulla quota di **1/2** di **proprietà** in regime di separazione dei beni dell'immobile di [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED]

Eventuali comproprietari: nessuno oltre agli esecutati.

NOTA: Si segnala che nell'atto di compravendita in visura catastale e nel certificato notarile, viene indicato che gli immobili sono stati acquistati in regime di separazione dei beni, mentre nel pignoramento e nella trascrizione indicano comunione legale dei beni.

1.3. Identificato al catasto Fabbricati del Comune di CASOREZZO come segue: (all. da 1 a 3)

Intestato 1: [REDACTED], proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni;

Intestato 2: [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni;

Dati identificativi: **fg. 6 part. 670 sub. 704**

Dati classamento: A/2; classe 6; consistenza 5,5 vani; rendita € 596,51;

Indirizzo: Comune di CASOREZZO, Strada Vicinale delle Chiuse n. 3 piano 1-S1;

Dati derivanti da:

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 11/11/2020 Pratica n. MI0305172 in atti dal 11/11/2020 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA

1.4. Coerenze

Partendo da nord in senso orario, come da atto di compravendita redatto dal Notaio Dott. Marco Sormani:

- dell'appartamento: affaccio su cortile comune, altra unità immobiliare, vano scala, affaccio su cortile comune, altra unità immobiliare;

- della cantina: corsia boxes comune, vano scala comune, disimpegno comune, altra unità immobiliare.



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

Nessuna

CORPO: B - AUTORIMESSA

1.6. Descrizione del bene

In Comune di CASOREZZO (MI) VIA CARAVAGGIO n. 3, autorimessa al piano interrato di una palazzina.

1.7. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/2** di **proprietà** in regime di separazione dei beni dell'immobile di [REDACTED] nato a [REDACTED] c.f. [REDACTED]

Pignoramento gravante sulla quota di **1/2** di **proprietà** in regime di separazione dei beni dell'immobile di [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED]

Eventuali comproprietari: nessuno oltre agli esecutati.

NOTA: Si segnala che sia nell'atto di compravendita che in visura catastale gli immobili sono stati acquistati in regime di separazione dei beni mentre nel pignoramento e nella trascrizione indicano comunione legale dei beni.

1.8. Identificato al catasto Fabbricati del Comune di CASOREZZO come segue: (all. 1, 4 e 5)

Intestato 1: [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni;

Intestato 2: [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni;

Dati identificativi: **fg. 6 part. 670 sub. 33**

Dati classamento: C/6; classe 2; consistenza 18 mq; rendita € 46,48;

Indirizzo: Comune di CASOREZZO, Via Caravaggio n. 3 piano S1;

Dati derivanti da:

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 11/11/2020 Pratica n. MI0305172 in atti dal 11/11/2020 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA

1.9. Coerenze

Partendo da nord in senso orario, come da atto di compravendita redatto dal Notaio Dott. Marco Sormani:

- del box ad uso autorimessa privata: particella 669, box al sub.34, corsello comune, box al sub.32.

1.10. 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 CASOREZZO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Principali collegamenti pubblici: a circa 100 m dalle fermate degli autobus Z642, Z643, Z647, Z649.

Principali collegamenti viabilistici: a circa 15 km dall'ingresso all'Autostrada A4 Torino – Trieste.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 7)

Edificio di tre piani fuori terra oltre ad un piano interrato ove sono allocate le cantine e le autorimesse.

- facciate: intonaco e mattoni facciavista;
- accesso: portone in metallo e vetro;
- androne: pavimento in graniglia e pareti in intonaco;
- ascensore: presente;
- condizioni generali dello stabile: discrete;

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 6 e 7)

Corpo A:

APPARTAMENTO:

L'appartamento si trova al piano primo della palazzina ed è costituito da tre locali, cucina e due servizi igienici.

L'immobile ha doppio affaccio su Strada Vicinale delle Chiuse e su cortile comune.

L'unità presenta:

- esposizione: affaccio a Nord e Sud;
- accesso: porta blindata con pannello interno effetto legno;
- infissi esterni: con vetrocamera;
- sistema di oscuramento: tapparelle avvolgibili;
- porte interne: in laminato effetto legno;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica in bagno e cucina;
- pavimenti: pavimento in piastrelle e in parquet nelle camere;
- impianto citofonico: presente;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico: con riscaldamento centralizzato;
- acqua calda sanitaria: prodotta da caldaia a gas;
- servizi igienici: attrezzati con lavabo, vasca, doccia, bidet e vaso igienico;



- impianto di condizionamento: presente, con split;
- altezza dei locali: circa 2,70 m;

Le condizioni dell'immobile sono discrete ma gravemente inficiate da fenomeni di condensa e umidità che nella zona notte segnano con macchie le pareti ma soprattutto compromettono la pavimentazione in legno che si presenta ammalorata e sollevata dal piano di posa.

CANTINA

Consta di un piccolo vano e si trova al piano interrato, dal quale attraverso il vano scale comune dotato di ascensore si giunge all'appartamento.

L'unità presenta:

- porta di accesso: in metallo;
- pareti: blocchi di cemento;
- pavimenti: in cemento;
- impianto elettrico: a vista;
- altezza dei locali: circa 2,50 m;

Corpo B:

AUTORIMESSA:

L'autorimessa si trova al piano interrato della palazzina dove si trova l'appartamento ed ha ingresso carraio da altra via adiacente; il box si trova allo stesso piano della sopraddetta cantina, dal quale attraverso il vano scale comune dotato di ascensore si giunge all'appartamento.

L'unità presenta:

- porta di accesso: cler in metallo;
- pareti: blocchi di cemento;
- pavimenti: in cemento;
- impianto elettrico: a vista;
- altezza dei locali: circa 2,50 m;

2.4. Breve descrizione della zona

Il comune è sito ad Ovest di Milano e fa parte del Parco del Roccio. Si tratta di una zona residenziale caratterizzata da piccole palazzine e villette.

2.5. Certificazioni energetiche:

APE registrata con codice identificativo n. 15058-000040/15 valida fino al 06/07/2025

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non fornite



3 STATO OCCUPATIVO**3.1. Detenzione del bene**

Al momento del sopralluogo, effettuato il 07/11/2024 i beni risultavano utilizzati dalla debitrice esecutata e dalla figlia maggiorenne. **(all. 8)**

3.2. Esistenza contratti di locazione

Da interrogazioni effettuate nei sistemi informativi non risultano contratti di locazione in essere.

4 PROVENIENZA (all.10)**4.1. Attuali proprietari**

Proprietà per 1/2 di [redacted] nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted]
e 1/2 di [redacted] nata a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted]

Quanto in oggetto è pervenuto:

- **COMPRAVENDITA**, trascritta ai nn. 4401/2833 in data 21 marzo 2017, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Sormani Marco di Milano (MI) del 23 febbraio 2017, numero di repertorio 532/299, a favore di [redacted] nato a [redacted] il [redacted] codice fiscale [redacted] per la quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni, [redacted] nata a [redacted] il [redacted] codice fiscale [redacted] per la quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni e contro [redacted] sede [redacted] codice fiscale [redacted] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, avente ad oggetto gli immobili di relazione.
- **Proprietà ante ventennio:**
COMPRAVENDITA, trascritta ai nn. 285/161 in data 09 gennaio 2002, a seguito di scrittura privata con sottoscrizione autenticata per Notaio Russo Francesco Saverio di Sant'angelo Lodigiano (LO) del 27 dicembre 2001, numero di repertorio 270655, a favore di [redacted] sede [redacted] codice fiscale [redacted] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà e contro [redacted] sede [redacted] codice fiscale [redacted] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, avente ad oggetto l'originaria consistenza degli immobili di relazione.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti **(all. 9)**, implementato dall'acquisizione del titolo di provenienza **(all. 10)** e dalle verifiche effettuate dallo/a 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. da 11 a 14)** alla data di settembre 2024 si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Nessuna

- **Misure Penali**

Nessuna

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

Nessuna

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

Nessuna

Eventuali note:

Nessuna

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario, iscritta ai nn.4402/712 in data 21 marzo 2017, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Sormani Marco di Milano (MI) del 23 febbraio 2017, numero di repertorio 533/300 - Importo totale € 250.000,00 - Importo Capitale € 125.000,00 - durata 30 anni, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] sede [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà e contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] per la quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni, [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] per la quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni, avente ad oggetto gli immobili di relazione.

- **Pignoramenti**

Verbale di pignoramento immobili, trascritto ai nn.15621/11177 in data 07 agosto 2024, a seguito di atto giudiziario per Unep Corte Di Appello Di Milano del 25 giugno 2024, numero di repertorio 15957, a favore di [REDACTED] sede [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà e contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] per la quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di comunione legale con [REDACTED] nata [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] per la quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di comunione legale con [REDACTED] avente ad oggetto gli immobili di relazione.

- **Altre trascrizioni**

Nessuna rilevante

5.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo studio WGP GROUP srl con sede in Pogliano Milanese (MI) che, alla data di redazione della presente relazione, ha fornito le informazioni che seguono: (all. 17)

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 50,046

6.1 Spese di gestione condominiale

1. Spese ordinarie annue di gestione immobile : € **1.593,93** Periodo 01/01/2024 - 31/12/2024

€ **1.885,16** Periodo 01/01/2023 - 31/12/2023

2. Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: al riguardo non sono state fornite informazioni chiare dall'amministrazione interrogata nel merito e pertanto si valuta cautelativamente un monte spese ordinarie dell'ultimo biennio pari alla somma dei valori sopraddebiti.

3. Eventuali spese straordinarie già deliberate: L'amministrazione ha così risposto: *"La gestione ordinaria 2024 si chiuderà il 31/12/2024, pertanto non è possibile avere la situazione esatta delle spese sostenute e dei versamenti effettuati, identica situazione per le spese straordinarie approvate in sede assembleare, che come si evince dal Verbale allegato consistono in : Revisione dei M/M, definizione della pratica antincendio e l'installazione di impianto di videosorveglianza (vedi allegati)."*

Cause in corso: nessuna

Eventuali problematiche strutturali: nessuna

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

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Nessuna

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Si

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Attualmente il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di CASOREZZO in

Tessuti dell'urbanizzato – Tessuto diffuso - tav_REG.0.2 – Tessuto ed areali di Piano,

dati tratti dal sito del Comune di Casorezzo

<https://www.multiplan.servizirl.it/pgtwebn/#/public/dettaglio-piano/128023/documenti>

servizio che non ha valore certificativo, e nel caso ciò fosse richiesto si dovrà richiedere Certificato di Destinazione Urbanistica – CDU, valido un anno dalla data di rilascio.

Per ricostruirne la storia edilizia sono state svolte ricerche presso gli archivi cartacei e telematici del Comune e del Catasto.

Al Comune di Casorezzo è stata inviata la seguente richiesta:

- Richiesta atti PROTOCOLLO N. 9134 del 26-09-2024;

Dagli archivi del Catasto si sono invece ricavate le seguenti planimetrie:

- Planimetria depositata il 02/12/2013 fg 6 p 670 s 704 e planimetria pregressa depositata il 27/12/2001 fg 6 p 670 s 16;

- Planimetria depositata il 27/12/2001 fg 6 p 670 s 33;



7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 15):

È stato possibile reperire le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia del 14/09/1998 n. 56/1998, protocollo n. 6783 con varianti del 7/12/1999 e 23/12/1999;
- Concessione Edilizia del 5/01/2000 n. 22/1999
- Attestazione di Agibilità n. 56/1998

Rispetto a quanto messo a disposizione dagli uffici comunali e limitatamente a ciò, si dà quindi di seguito riscontro circa la conformità urbanistica, edilizia e catastale, evidenziando eventuali difformità negli elaborati grafici allegati. **(all. 16).**

7.2. Conformità urbanistica:**CORPO A:**

L'immobile risulta conforme.

CORPO B:

L'immobile risulta conforme.

7.3. Conformità edilizia:

La costruzione dell'immobile risulta cominciata nel 1998.

CORPO A:

Lo stato attuale è conforme a meno di un pilastro sporgente in un bagno e nel soggiorno e di una finestra di collegamento tra i due servizi igienici.

Tali difformità sono sanabili con costi si è tenuto conto nella stima, detraendoli dal valore del bene.

CORPO B:

L'immobile risulta conforme.

7.4. Conformità catastale:**CORPO A:**

L'immobile risulta conforme sul piano della rappresentazione grafica con quanto visionato in situ, a meno di quanto segnalato in merito nel paragrafo della conformità edilizia. La risoluzione delle difformità di cui si è detto in merito alla difformità edilizia renderà necessaria la presentazione di una scheda planimetrica catastale aggiornata e dei costi di ciò si è tenuto conto nella stima.

Dalla visura catastale si rileva che l'immobile è stato accatastato come ufficio e poi, nel 2013 è stato presentata in catasto una variazione per il cambio d'uso con conseguente attribuzione del corrente numero subalterno. (VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 02/12/2013 Pratica n. MI0631485 in atti dal 02/12/2013 UFFICIO-ABITAZIONE (n. 146669.1/2013). Per contro, i titoli edilizi visionati descrivono l'immobile quale abitazione e quindi non è chiaro se vi sia un errore nel primo accatastamento del 2013 ovvero se la documentazione edilizia visionata possa essere incompleta. Si tratta comunque di una questione che allo stato dei fatti non compromette la vendita dell'immobile visto che la destinazione d'uso catastale corrente e quella documentata dai titoli messi a disposizione dal Comune sono tra loro coerenti nel descrivere l'immobile come un appartamento. Pertanto è a scopo cautelativo che, nella stima, tra le detrazioni, viene incluso il costo di una SCIA in sanatoria. Con la stessa SCIA si potranno anche risolvere le difformità di cui si è detto in merito alle difformità edilizie e meglio disegnare la sagoma della cantina che presenta una piccola nicchia, come si vede nella scheda catastale.



CORPO B:

L'immobile risulta conforme.

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/a scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

CORPO A - APPARTAMENTO CON CANTINA

Destinazione	Superficie reale lorda (mq)	Coefficiente Mercantile	Superficie equivalente / commerciale (mq)
Superficie principale PT (Appartamento)	90,70	1,00	90,70
Balconi	16,74	0,30	5,02
Cantina S1	9,20	0,25	2,30
	116,64		98,02

CORPO B - AUTORIMESSA

Destinazione	Superficie reale lorda (mq)	Coefficiente Mercantile	Superficie equivalente / commerciale (mq)
Superficie principale S1 (Autorimessa)	17,30	1,00	17,30
	17,30		17,30

9 STIMA**9.1. Criteri 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 della stima sintetica parametrica.

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.



9.2. Fonti d'informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
 Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO
 quotazioni di abitazioni civili (Normale) da 1.200 €/mq a 1.450 €/mq
 quotazioni di box (Normale) da 700 €/mq a 1.000 €/mq
- QUOTAZIONI BORSINO IMMOBILIARE
 Zona: Centro urbano
 Appartamenti in stabili di fascia media
 valore di compravendita prezzo min. 1.142,00 €/mq prezzo max. 1.413,00 €/mq
 valore di locazione prezzo min. 3,58 €/mq prezzo max. 4,45 €/mq

 Box auto e autorimesse
 valore di compravendita prezzo min. 753,00 €/mq prezzo max. 973,00 €/mq
 valore di locazione prezzo min. 3,03 €/mq prezzo max. 3,97 €/mq

9.3. Valutazione LOTTO 001

Destinazione	Categoria catastale immobile	Superficie reale/potenziale (mq)	Superficie equivalente/commerciale (mq)	Valore per metro quadro	Valore complessivo al lordo di adeguamenti e correzioni
CORPO A Appartamento con cantina	A/2	116,64	98,02	€ 1.200,00	€ 117.626,40

Destinazione	Categoria catastale immobile	Superficie reale/potenziale (mq)	Superficie equivalente/commerciale (mq)	Valore per metro quadro	Valore complessivo al lordo di adeguamenti e correzioni
CORPO B Autorimessa	C/6	17,30	17,30	€ 900,00	€ 15.570,00

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



Descrizione	Quota /coefficiente	Correzione	Valore
Valore di mercato stimato al lordo di ogni detrazione CORPO A	1/1	0	€ 117.626,40
Valore di mercato stimato al lordo di ogni detrazione CORPO B	1/1	0	€ 15.570,00
Valore di mercato stimato al lordo di ogni detrazione LOTTO 001 (CORPO A + CORPO B)			€ 133.196,40
Riduzione del valore per assenza di garanzie per vizi	-5%	-€ 6.659,82	€ 126.536,58
Regolarizzazione edilizia	- € 3.000,00	-€ 3.000,00	€ 123.536,58
Valore di mercato al netto delle decurtazioni			€ 123.536,58
LIBERO			
Valore di mercato al netto delle decurtazioni			non ricorre il caso
OCCUPATO			

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Non risultano contratti di locazione in essere.

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non comodamente divisibile.

12 CRITICITÀ DA SEGNALARE

Nessuna ulteriore criticità da segnalare.

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

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

Con ossequio. Milano li: 10/12/2024
Nominato

l'Esperto

timbro e firma



ALLEGATI

1. estratto di mappa
2. planimetria catastale_CORPO A
3. visura storica catastale_CORPO A
4. planimetria catastale_CORPO B
5. visura storica catastale_CORPO B
6. pianta da rilievo metrico
7. rilievo fotografico
8. esito interrogazione Agenzia delle Entrate
9. certificazione notarile ex art. 567 c.p.c.
10. titolo di provenienza
11. ispezione ipotecaria per immobile_CORPO A
12. ispezione ipotecaria per immobile_CORPO B
13. ispezione ipotecaria per nominativo_1
14. ispezione ipotecaria per nominativo_2
15. titoli edilizi
16. conformità catastale/edilizia e urbanistica
17. esito istanza stato debitorio condominiale
18. nomina e quesito conferito all'esperto
19. giuramento dell'esperto
20. copia privacy

